



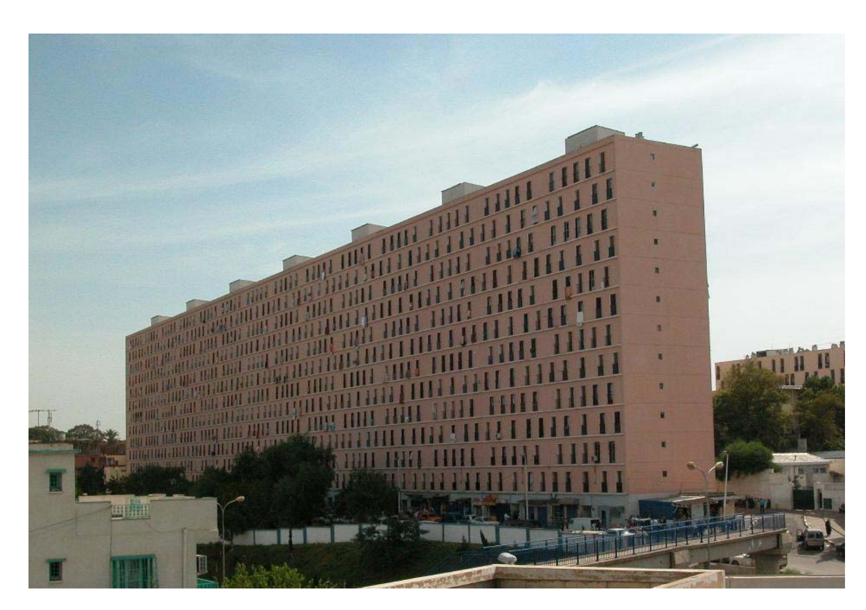
Programme de Coopération MEDA

Modernisation et **A**ssistance aux **R**éformes **A**dministratives
Unité d’**A**ppui au **P**rogramme – UAP MARA



L'évaluation des actifs immobiliers

(1)





Guide de l'Evaluateur
de la Direction Générale du Domaine National

AVANT PROPOS

L'expertise immobilière en Algérie prend de plus en plus d'importance dans les temps présents. Beaucoup de facteurs y contribuent. En sa qualité de principal propriétaire foncier, l'Etat algérien a mis sur le marché et continue à le faire, une importante offre foncière publique dans le cadre du développement de l'économie nationale. Il convient donc que cette offre foncière soit accompagnée de mesures optimales de valorisation et ce d'autant plus qu'il s'agit d'une ressource non renouvelable.

Par ailleurs, les règles de l'économie de marché imposent la cession des biens domaniaux à leur juste valeur à l'instar de tout autre produit.

Enfin, le marché immobilier algérien, jugé actuellement porteur de plus-values rapides et importantes, est particulièrement attractif aux yeux des investisseurs internationaux qui disposent d'abondantes liquidités à placer sur le marché mondial. Cette financiarisation du marché immobilier est un phénomène dominant. Par opposition au placement en "bon père de famille", le bien immobilier devient un actif comme un autre, à acheter ou à vendre selon les circonstances.

Cependant, qu'il soit le fait d'un placement familial envisagé comme durable ou celui d'un groupe d'investisseurs à la recherche d'une rentabilité maximale rapide, l'acte d'achat immobilier renvoie toujours à la même question: celle de *la juste appréciation des facteurs de valeur, condition sine qua non de la pertinence de l'investissement au regard de l'objectif recherché.*

Dans ce contexte d'effervescence du marché immobilier, les évaluateurs de la Direction Générale du Domaine National sont donc devenus incontournables et doivent s'adapter à l'élargissement considérable de leurs missions ainsi qu'à l'évolution des contraintes réglementaires.

Le présent Guide de l'Evaluateur de la DGDN a pour objectif de contribuer à l'approfondissement des méthodes d'estimation et à l'harmonisation des travaux d'évaluation.

INTRODUCTION

L'estimation des valeurs dont se compose un patrimoine privé ou les actifs immobiliers d'une entreprise ou d'une administration est une opération qui peut paraître d'une évidente simplicité. Ne suffit-il pas de regarder la cote de la Bourse pour savoir ce que vaut une action ou de lire les pages spécialisées de la presse pour connaître les prix des appartements dans tel secteur d'Alger ou telle grande ville d'une wilaya ? Certains experts immobiliers (débutants sans doute) pensent parfois que leur métier pourrait se réduire à l'exécution de simples règles de trois à partir de fichiers informatisés. Cette évidence apparente de l'estimation occulte en fait de considérables difficultés plus évidentes encore à notre époque. Si tout ou à peu près tout s'achetait et se vendait sans contraintes majeures juridiques ou fiscales, cela réduirait le rôle de l'expert puisque la sanction du marché pourrait toujours et assez facilement départager les évaluateurs. Mais, aujourd'hui, dans les économies dirigées et même dans les sociétés libérales, beaucoup de biens sont hors marchés ou en marché trop étroit pour que jouent les mécanismes classiques de l'offre et de la demande. Par ailleurs, la valeur de certains biens résulte de réglementations et de l'arbitrage des tribunaux: ce sont des valeurs plus ou moins administrées. D'où l'importance du rôle de l'expert qui, dans ces cas particuliers de plus en plus nombreux, doit aider à définir des valeurs, non pas à partir d'un marché qui n'existe pas ou n'existe plus, mais à partir de raisonnements par analogie en tenant compte, bien entendu, des lois, des règlements et de la jurisprudence.

Ce champ d'application est très vaste et le rôle de l'Evaluateur en matière immobilière est souvent délicat. Il doit être à la fois *économiste, juriste et technicien*.

L'Evaluateur doit être avant tout un économiste. La "valeur" qu'il doit déterminer n'est pas une valeur subjective, ni une quelconque valeur intrinsèque mais une valeur vénale[1], la valeur marchande, celle qu'on pourrait obtenir s'il était possible de mettre le bien en vente sur un marché où pourrait s'exercer normalement le jeu de l'offre et de la demande.

Résultant de la comparaison des utilités et des besoins, d'une part, et de la rareté et des coûts, d'autre part, le prix est l'expression monétaire de cette valeur et *ce que doit rechercher l'évaluateur, c'est la valeur vénale normale*. Le mot vénal signifie "qui peut être

[1] La notion même de valeur est susceptible d'entraîner à de vastes réflexions. *Les philosophes distinguent les jugements de réalité et les jugements de valeur. Seuls les premiers présentent un caractère d'objectivité et d'universalité. Si je dis par exemple: "cette maison est en pierres et occupe une superficie de 150 m²", je suis dans le domaine des réalités physiques, dans un monde stable où la raison se reconnaît. Si je dis "cette maison est belle" ou "cet emplacement me paraît de grande valeur", rien ne m'assure que tous les hommes, dans tous les temps, jugeront comme moi cette maison belle ou cet emplacement intéressant. L'histoire des villes, l'évolution des techniques et des modes de vie, tout est là pour nous prouver le caractère forcément subjectif, donc le plus souvent instable et relatif, des valeurs posées par l'homme vis à vis des choses qui l'entourent.*

Pourtant la vie exige la mise en oeuvre, à chaque instant, de jugements de valeur. Vivre c'est toujours de quelque manière choisir, fonder une hiérarchie de valeurs et chercher à les réaliser qu'il s'agisse de lutter pour un idéal ou d'accumuler des biens matériels.

vendu", la notion de valeur vénale fait donc référence à une possibilité de transaction, à un marché, et représente la prévision du prix qui pourra être raisonnablement offert et accepté. Par l'adverbe raisonnablement et l'adjectif normal accolé au substantif valeur, se trouvent éliminés les cas exceptionnels: convenances particulières ou, au contraire, absence totale de concurrence du côté des acheteurs conduisant à deux notions particulières: la valeur de convenance, d'une part, et la valeur à la casse ou valeur de liquidation, d'autre part[2].

Il n'y a donc pas de "valeur en soi", de "valeur théorique" ou de "valeur intrinsèque" mais une valeur normale définie comme étant une moyenne raisonnable de prix en cas de marché ou, par analogie, comme étant le prix de l'acquisition d'un bien d'usage analogue (valeur d'utilité ou valeur de remplacement). Les autres notions recouvrent des réalités différentes. Nous avons déjà évoqué la valeur de convenance et la valeur à la casse. Le technicien parle de reconstitution à neuf: c'est le prix de revient actuel d'un immeuble qu'il est possible de réaliser. La valeur d'assurance, elle, est la valeur de reconstitution diminuée d'un abattement dit de vétusté compensant en principe l'usure du bien. Quant à la valeur intrinsèque, on peut la définir comme l'addition d'un prix de terrain et de la valeur d'assurance. Aucune de ces notions ne correspond à l'objet de notre recherche. Ce que nous appellerons "valeur", c'est la "valeur normale" telle qu'elle vient d'être définie: valeur vénale raisonnable en cas de marché, valeur de remplacement pour le même usage en cas d'absence de marché. C'est cette valeur qui est essentielle pour le calcul et le diagnostic économique.

L'analyse du marché immobilier ou plutôt des marchés immobiliers, impose la collecte d'un grand nombre de renseignements, leur classement et leur exploitation sous forme de ratios d'un maniement aussi pratique que possible pour la mise en oeuvre des techniques d'estimation. Ces questions seront abordées dans la partie du Guide consacrée à la documentation immobilière.

Mais de plus en plus à notre époque, l'Evaluateur doit avoir de solides connaissances juridiques. En matière de droit privé d'abord, depuis les servitudes de voisinage jusqu'à la réglementation des locations, si importante pour la détermination de la valeur des biens immobiliers engagés dans une location de nature commerciale, artisanale ou industrielle.

Spécialiste du droit des locations, l'expert doit également posséder de solides connaissances de droit public et ceci en deux matières au moins: le droit de l'urbanisme et

---

[2] Tout se vend, c'est une question de prix et de temps!

Les ventes par adjudication, dites "ventes à la bougie", illustrent bien l'importance du facteur temps: la vente s'arrête lorsque la bougie s'éteint. L'information des acheteurs, limitée à quelques publicités dans les journaux et la prise de décision réduite à la durée de la flamme d'une bougie sont autant de freins au libre jeu de l'offre et de la demande. Il n'est donc pas étonnant que l'on constate des décotes sensibles entre le prix d'adjudication et la valeur vénale amiable. En fait, les principaux intervenants aux enchères sont des professionnels avertis à l'affût d'une bonne affaire.

A quel prix estimer, en vente sur saisie, un immeuble dont on connaît la valeur vénale? C'est une question à laquelle les experts immobiliers sont confrontés dans le cadre des procédures contentieuses. Cette estimation permet de fixer le montant de la mise à prix puis du soutien d'enchères ou d'aider à choisir entre vente amiable et vente judiciaire.

Finalement, tout revient à déterminer une "probabilité majeure de prix".

le droit fiscal. La réglementation de l'urbanisme est le facteur déterminant de la valeur d'un terrain à bâtir avec les plans locaux d'urbanisme et les règlements des diverses zones d'aménagement, d'environnement protégé,… La réglementation particulière de l'expropriation fournit l'exemple de règles de détermination de certaines valeurs qui sont des règles d'ordre public qui s'imposent au juge, donc fixent, en dernière analyse, le prix des choses. Et ces règles valent non seulement pour l'expropriation proprement dite mais aussi pour la fixation unilatérale des prix en cas de préemption puisque le bénéficiaire du droit de préemption est en droit de faire dire le juste prix par le juge de l'expropriation.

Droit de l'urbanisme et droit de l'expropriation n'épuisent pas les matières de droit public dont la connaissance s'impose à l'expert. Le droit fiscal et immobilier est lui aussi, de plus en plus important: un immeuble, par exemple, n'a pas la même valeur selon qu'il est en régime de T.V.A ou de droits d'enregistrement. La loi sur les plus-values ou d'autres dispositions fiscales ont d'évidentes répercussions sur le marché de certains biens.

Economiste, juriste, l'Evaluateur est ou doit être aussi un technicien. Il doit savoir décrire et apprécier terrains, constructions, bâtiments industriels, etc… Il doit être en mesure de juger des qualités intrinsèques d'un emplacement à bâtir, à géologie plus ou moins douteuse, des qualités architecturales, de la solidité, de l'équipement et de l'état du second oeuvre d'une construction.

Cette rapide revue des disciplines intellectuelles que requiert l'estimation des immeubles pourrait justifier un "menu" fort copieux pour ce Guide consacré à l'Expertise immobilière puisqu'il s'agit de contribuer à la formation d'un professionnel tout à la fois économiste, juriste, technicien mais peut-être aussi sociologue sinon devin pour apprécier les rentes de situation et les chances heureuses ou malheureuses de la propriété compte tenu des faits présents, des perspectives d'avenir et des intentions fiscales, législatives et politiques.

La difficulté, pour traiter d'une "discipline carrefour" comme l'expertise immobilière, ne concerne pas la seule présentation de la matière, mais la question de savoir où l'on s'arrêtera un problème qui ne saurait être résolu à la satisfaction de tous. L'objectif de ce Guide consiste à présenter les principaux éléments de l'estimation de la façon la plus simple et la plus claire possible. L'expert chevronné qui a passé des années à accumuler les connaissances des détails et des nuances de l'économie, du droit ou de la technologie, aura sans doute l'impression que trop de choses ont été négligées. L'évaluateur débutant risque de ressentir le contraire. En s'excusant auprès de l'un et de l'autre, l'auteur ne peut que dire qu'il a beaucoup réfléchi à l'endroit où il devait s'arrêter, en soulignant et en mettant en relief certains processus de base d'une grande importance conceptuelle et pratique, et en minimisant des questions mineures d'un intérêt secondaire.

Ce tour d'horizon vous aura montré que les connaissances nécessaires pour mener à bien un travail d'expertise sont extrêmement variées et beaucoup d'entre elles ne peuvent s'acquérir que par une longue expérience professionnelle. Il est, en outre, une qualité essentielle qui ne s'acquiert point et que l'expert doit posséder naturellement: c'est le bon sens. Le bon sens, c'est à dire la sûreté du jugement alliée à une clairvoyante sagacité, constitue le guide le plus sûr dans les affaires difficiles Une instruction générale très complète, un apprentissage aussi sérieux que possible ne peuvent y suppléer. A toutes ces qualités, nous ajouterons ceci: il faut aussi un esprit souple, qui admette toutes les

possibilités et les envisage toutes. Les hommes à systèmes invariables, ceux qui ne sortent pas d'un certain nombre de conceptions et qui ne peuvent en entrevoir d'autres sont de bien mauvais experts. Ils ne peuvent saisir les variations de valeur si rapides d'un lieu à un autre, comme d'une année à une autre, et ils sont incapables d'apprécier sainement la valeur des immeubles en dehors d'un certain nombre de cas usuels.

TABLE DES MATIERES

pages

4ème PARTIE:

<u>Les normes d'application DGDN des méthodes d'évaluation en matière immobilière</u>

5ème PARTIE:
Les opérations d'expertise immobilière

Annexes

1ère PARTIE

Les techniques de l'analyse économique utiles à l'évaluateur de la DGDN

CHAPITRE 1

Notions de mathématiques et de statistiques appliquées à l'économie

Section 1. Mathématiques financières et expertise

Ce chapitre trouve sa justification dans le fait qu'il est souvent nécessaire, lors d'une expertise immobilière, de recourir à des notions de mathématiques financières. Mais l'expertise n'est pas une science. Le calcul et, d'une façon générale, les mathématiques, ne constituent qu'un moyen d'approche de la valeur; l'évaluateur doit toujours interpréter et corriger, s'il y a lieu, le résultat de ses calculs en fonction de son expérience et des données particulières de l'affaire étudiée.

§ 1. Intérêts simples.

On suppose qu'un capital C_o placé pendant une période t rapporte (ou coûte) R DA. On appelle taux d'intérêt le ratio $i = R / C_o$

Le rapport (ou le coût) d'un placement est donc $R = C_o \cdot i$

Les usages veulent que t soit exprimé en années; le taux d'intérêt est donc annuel

Les intérêts simples sont toujours calculés sur le capital initial C_o à la fin de chaque période (année). Dès lors

à la fin de la 1ère année, $R_1 = C_0 \cdot i$

à la fin de la 2ème année, $R_2 = 2\ C_0 \cdot i$

…………………………………………..

à la fin de la nème année, $R_n = n\ C_0 \cdot i$

de sorte que le capital final est $\mathbf{C_n} = C_0 + n\ C_0 \cdot i = C_0\ (1 + n \cdot i)$

§ 2. Intérêts composés.

A la fin de chaque période, le capital C_0 produit $C_0 \cdot i$ qui rejoint C_0 pour une nouvelle capitalisation la 2ème année,…

Le capital à la fin de chaque période est

$C_1 = C_0\ (1 + i)$ (ce qui correspond aux intérêts simples avec n = 1)
$C_2 = C_1\ (1 + i) = C_0\ (1 + i)^2$

…………………………………

$\mathbf{C_n} = C_0\ (1 + i)^n$

Pour calculer $(1 + i)^n$: 3 solutions

1) Dans la pratique, des tables fournissent les résultats recherchés. Nous donnons en annexes trois tables d'actualisation d'un usage courant en matière d'évaluation immobilière

Table I. — Valeur acquise par **1 DA** placé à intérêts composés ou valeur de $(1 + i)^n$.

PÉRIODES	7,50 %	7,75 %	8 %	8,25 %	8,50 %
1	1,075 000	1,077 500	1,080 000	1,082 500	1,805 000
2	1,155 625	1,161 006	1,166 400	1,171 806	1,177 225
3	1,242 297	1,250 984	1,259 712	1,268 480	1,277 289
4	1,335 469	1,347 936	1,360 489	1,373 130	1,385 859
5	1,435 629	1,452 401	1,469 328	1,486 413	1,503 657
6	1,543 302	1,564 962	1,586 874	1,609 042	1,631 468
7	1,659 049	1,686 246	1,713 824	1,741 788	1,770 142
8	1,783 478	1,816 930	1,850 930	1,885 486	1,920 604

2) l'utilisation d'un logiciel (Excel par exemple)

0,08	1	1,08	7	1,71382427
i	1	1+i	n	$(1+i)^n$

3) la calculatrice financière (cf. mode d'emploi)

§ 3. Notion d'annuités.

On suppose que chaque année, on place un capital a à intérêts composés (taux i) pendant n années. Quelle est la valeur A_n acquise par une suite de n annuités constantes au taux i , évaluées juste après le paiement de la n^{ème} (les loyers sont payés d'avance).

1 2 3 ……………………………………………n-1 n
/-----/----/---/------/
a a a a a ← date de l'évaluation

En fin de période, le placement de la 1ère année sera $a(1+i)^{n-1}$
" 2ème année $a(1+i)^{n-2}$
…………………………………………………………..
" n -1ème année $a(1+i)$
" n^{ème} année a

$$A_n = a + a(1+i) + a(1+i)^2 + \dots + a(1+i)^{n-2} + a(1+i)^{n-1}$$

Pour faire la somme du 2ème terme de l'équation, on opère la soustraction suivante, après avoir multiplié les deux termes de l'équation par (1 + i); il vient alors:

$$A_n (1 + i) = a (1 + i) + a (1 + i)^2 + \ldots\ldots\ldots + a (1 + i)^{n-2} + a (1 + i)^{n-1} + a (1 + i)^n$$

$$- \quad A_n = a + a (1 + i) + a (1 + i)^2 + \ldots\ldots\ldots + a (1 + i)^{n-2} + a (1 + i)^{n-1}$$

$$A_n (1 + i) - A_n = a (1 + i)^n - a$$

ou $A_n (1 + i - 1) = a [(1 + i)^n - 1]$ soit $\mathbf{A_n} = a \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$

Pour le calcul de cette formule, on utilisera l'une des 3 solutions préconisées pour les intérêts composés.

§ 4. Valeur actuelle de A_n (suite de n annuités constantes a), au taux *i*.

Quel capital V aurais-je à placer aujourd'hui à intérêts composés pour disposer de A_n en fin de période ?

Appliquons la formule des intérêts composés:

$V (1 + i)^n = A_n$ donc $V (1 + i)^n = a \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$

et $V = a \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n i}$ ou $V = a \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$ ou encore $\mathbf{V} = a \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$

On notera que lorsque $n \to \infty$, $(1 + i)^{-n} = \frac{1}{(1+i)^n} \to 0$ et $\mathbf{V} = \frac{a}{i}$

C'est finalement cette formule qui est appliquée dans la majorité des calculs de capitalisation du revenu annuel d'un immeuble, ce qui signifie que l'on considère que l'immeuble sera loué moyennant le loyer annuel constaté (en DA constants) pendant de longues décennies… Mais si cette hypothèse est démentie, dans quelle mesure peut-on admettre cette simplification?

Prenons l'exemple suivant:

➢ Convention d'occupation du Domaine public (2001) entre l'ETAT et la Société S.
La Société S. est autorisée à occuper un terrain de 6000 m² pour une durée de 22 ans moyennant une redevance annuelle de 760 K /DA indexée chaque année

L'occupant s'engage à réaliser un immeuble à usage de bureaux d'une SHON de 3700 m² sur 3 niveaux et 100 places de parking, le coût de cette réalisation s'élevant à 429 300 K/ DA TTC.

A l'issue de l'occupation, l'Etat deviendra propriétaire de plein droit et gratuitement des constructions et installations réalisées par l'occupant.

- Convention d'occupation d'un immeuble bâti à usage de bureaux (2001) entre la Société S. et l'ETAT.
  La Société S. donne en location à l'ETAT un immeuble qu'elle a fait édifier sur un terrain dont elle dispose en vertu de la convention d'occupation sus-indiquée.
  Le loyer annuel est de 40 764 K/DA HT avec indexation annuelle.

- Le loyer annuel net perçu par la Société S. s'établit à:

	40 764 K/DA	
−	760 K/DA	*redevance d'occupation du terrain*
−	3 918 K/DA	*impôt foncier*
	36 086 K/DA	

- Quelle est la valeur actuelle du patrimoine de la Société S?

Les biens à évaluer, c'est à dire les constructions édifiées sur un terrain faisant l'objet de la convention d'occupation, doivent revenir à l'Etat sans aucune contrepartie à l'issue des 22 ans. Dans ces conditions, ils ne peuvent être considérés comme un élément de patrimoine classique. Il s'agit en fait d'un flux de revenus à date fixe, de perception limitée dans le temps, dont la valeur actuelle répond à la formulation mathématique suivante:

$$V_o = a \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

Vo étant la valeur actuelle du bien étudié
a le revenu annuel
i le taux d'intérêt adopté
n le nombre d'annuités restant à courir

Résultats d'études et de la pratique, la doctrine s'accorde pour adopter un taux de 11% proche d'un taux immobilier courant pour le marché des bureaux.

Pour une durée de 22 ans et un taux de 11%, les tables financières de la formule ci-dessous donnent un coefficient de 8,175739

La valeur actuelle (V_o) est donc égale au revenu net annuel a x 8,175739

soit: 36 086 K/A x 8,175739 = 295 029,71 K/DA
(que l'expert arrondira à 295 000 K/DA)

étant précisé qu'elle recouvre un capital "fondant" en DA constants jusqu'à disparition pure et simple en fin d'occupation du terrain par la Société S.

Valeur actuelle d'une suite de n annuités de 1 DA valeur de $V_0 = \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$.

PÉRIODES	10,5 %	10,75 %	11 %	11,25 %	11,5 %
1	0,904 977	0,902 935	0,900 901	0,898 876	0,896 861
2	1,723 961	1,718 225	1,712 523	1,706 855	1,701 221
3	2,465 123	2,454 380	2,443 715	2,433 128	2,422 619
4	3,135 858	3,119 079	3,102 446	3,085 958	3,069 614
5	3,742 858	3,719 258	3,695 897	3,672 771	3,649 878
6	4,292 179	4,261 181	4,230 538	4,200 244	4,170 294
7	4,789 303	4,750 502	4,712 196	4,674 376	4,367 035
8	5,239 188	5,192 327	5,146 123	5,100 563	5,055 637
9	5,646 324	5,591 266	5,537 048	5,483 652	5,431 064
10	6,014 773	5,951 482	5,889 232	5,828 002	5,767 771
21	8,353 764	8,212 460	8,075 070	7,941 459	7,811 494
22	8,464 945	8,318 248	8,175 739	8,037 267	7,902 685
23	8,565 561	8,413 768	8,266 432	8,123 386	7,984 471
24	8,656 616	8,500 016	8,348 137	8,200 796	8,057 822
25	8,739 019	8,577 893	8,421 745	8,270 379	8,123 607

Si nous avions appliqué la formule simplifiée, le résultat aurait été : 328 000 K/DA, soit une différence de 33 000 K/DA; "ça fait quand même beaucoup d'argent !"

Section 2. Statistiques descriptives et expertise

§ 1. Introduction aux statistiques.

Pourquoi les statistiques? La raison est que l'expertise immobilière comporte des choses qui peuvent être comptées, quantifiées, mesurées ou évaluées. Les statistiques concernent la façon dont nous établissons ces ordres de grandeurs numériques, dont nous les classons et dont nous les utilisons.

Ainsi tout évaluateur doit avoir des connaissances générales utilisables dans le domaine des statistiques ou posséder au moins quelques notions de base sur le sujet. Ces développements ont pour but de fournir ces acquis de base. Ils ne vous enseigneront pas plus qu'une connaissance superficielle de statistiques assez faciles, mais ils vous sensibiliseront peut-être suffisamment aux problèmes du sujet.

Nous étudierons principalement les problèmes concernant la signification d'une moyenne. Mais, avant ces considérations, il peut être utile d'envisager le sujet des statistiques dans son ensemble, sans entrer dans les détails. Voici 3 références et avertissements qu'il sera utile de se rappeler:

- **La qualité face à la quantité. Faites attention aux problèmes d'agrégation**

  Avant de compter quoi que ce soit, il faut avoir une **définition** et cette définition est finalement un acte d'appréciation et non de mesure. Avant de

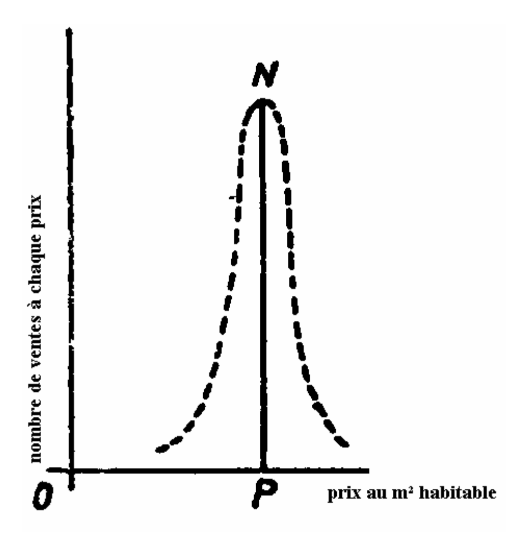
pouvoir raisonner quant aux données d'un processus économique (un marché immobilier, par exemple), il faut disposer au moins d'une certaine idée de la **dimension** de ce processus.

Toutes les méthodes d'estimation ont en commun ce principe essentiel: la référence au marché. Elles consistent à dégager de l'examen des ventes récentes un certain nombre de valeurs moyennes dominantes (prix au m² habitable pour les appartements, taux de capitalisation pour les immeubles de rapport,…). Ces valeurs unitaires, ainsi dégagées, servent à calculer ensuite la valeur des immeubles à estimer.

Dans un marché se rapprochant de la perfection théorique, comme le marché des valeurs mobilières en Bourse, il y a libre concurrence entre les vendeurs et les acheteurs réunis et informés complètement et instantanément. Les "marchandises" à échanger sont, d'autre part et dans une large mesure, substituables. Le résultat est que la solidarité est si étroite entre tous les participants qu'elle devient unanimité: il y a un seul prix, à chaque séance, pour chaque action. C'est le "cours".

Certains marchés immobiliers se rapprochent de ce schéma: le marché des terres agricoles ou celui des appartements neufs dans une grande ville. Les marchandises sur ces marchés sont à peu près substituables, les transactions sont nombreuses et l'information des intervenants est généralement assez bonne. Mais pour de nombreuses catégories d'immeubles, les marchés sont loin de présenter ces caractéristiques. Chaque vente ou achat est alors autonome, difficile à réduire à une autre.

En conclusion, sur des marchés abondants et permanents portant sur des biens immobiliers courants (appartements, maisons,…) le traitement statistique d'un grand nombre de ventes permettra de dégager une tendance à l'unicité du prix.



A gauche de la ligne PN se situent les ventes à prix anormalement bas, réalisées au préjudice des vendeurs trop pressés ou mal informés. A droite, au contraire, se trouvent les ventes à prix élevés (achats de convenance ou acquéreurs mal informés). Le plus grand nombre de ventes fait ressortir le prix au m² OP.
Il y a donc seulement une tendance à l'unicité du prix

Mais sur des marchés atoniques ou occasionnels et pour des immeubles spéciaux, la collecte des transactions se réduira souvent à des échantillons de petite taille dont le traitement aura un caractère monographique

- **Le problème des définitions**

  Pour chaque catégorie de biens recensés, il conviendra de définir clairement et de codifier les principaux facteurs de la valeur de ces biens:

  - la surface intérieure habitable
  - l'âge de la construction
  - la qualité de la construction, le degré de confort exprimés en points
  - etc,…

  Vérifier que le rédacteur d'une fiche manuelle ou informatique utilise bien les mêmes réductions que vous et leur donne le même sens.

- **Soyez sceptiques quant à vos données.**

  Les chiffres, peut-être plus encore que les mots, disposent d'une autorité magique inhérente, mais ceci ne signifie pas que les uns ou les autres soient nécessairement exacts, même en provenance des sources les plus sûres. Les gens commettent des erreurs involontaires lors du rassemblement des statistiques.

  Des données définies clairement, rassemblées avec soin et utilisées avec compétence, constituent la seule façon pour l'expert d'appréhender un marché et d'étayer une évaluation (dans les rapports d'expertise, on veillera à ne citer que des termes de comparaison connus ou à tout le moins visualisés).

§ 2. Moyennes et médianes.

Prix au m² habitable pour 5 ventes d'appartements anciens dans les villes A et B

A	40 K/DA	60 K/DA	70 K/DA	80 K/DA	100 K/DA
B	40 K/DA	60 K/DA	70 K/DA	80 K/DA	150 K/DA

Lequel de ces chiffres représente le prix moyen au m² habitable dans la ville B:
80 K/DA ou 70 K/DA ? La réponse est: les deux ! Le premier, appelé **moyenne arithmétique**, est ce qui nous vient normalement à l'esprit en premier lorsque nous utilisons le terme moyenne. Son calcul, bien connu, donne 80 K/DA.

Mais le deuxième chiffre est également un paramètre de position centrale et, dans ce cas, comme nous allons le voir, il est le plus utile des deux. Appelé **médiane**, nous pouvons le considérer comme représentant le prix moyen; la moitié des ventes connaissent des prix supérieurs à 70 K/DA et l'autre moitié des prix inférieurs.

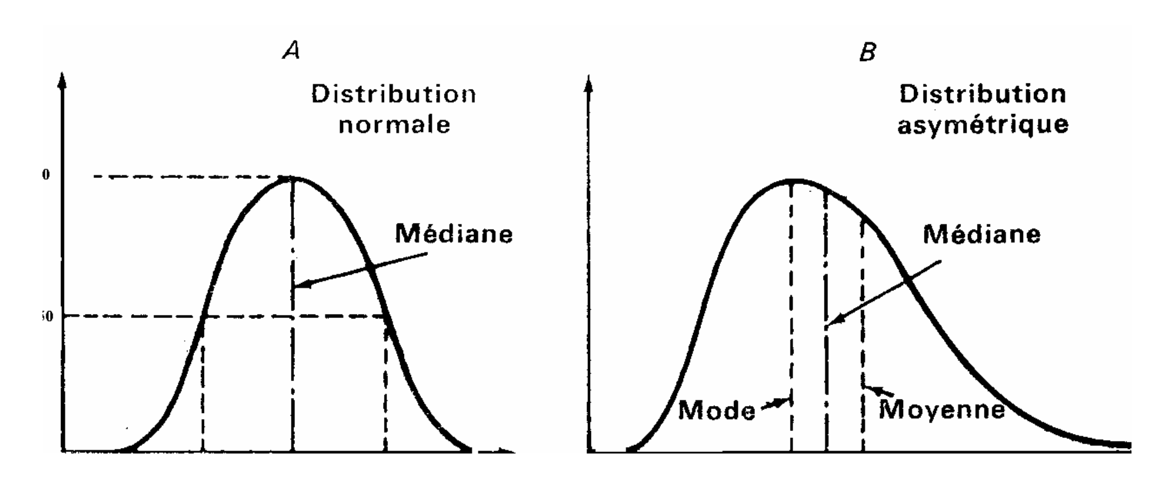
Pourquoi la moyenne arithmétique est-elle plus élevée que la médiane? Vous avez peut-être déjà compris le principe du propos. Si le prix médian est de 70 K/DA et le prix moyen de 80 K/DA, c'est que l'éventail des prix de la moitié des ventes les moins chères est moins large que l'éventail de la moitié la plus chère. Cette asymétrie de la distribution des prix est à l'origine de la différence entre les deux moyennes.

Dans chaque ville, la médiane est 70 K/DA, représentant le prix qui se trouve au milieu. Cependant, notez que dans la ville A la distribution des prix est symétrique: le prix médian se trouve à 10 K/DA de la 2ème et de la 4ème vente, et à 30 K/DA de la 1ère et de la 5ème. Notez, pourtant, que ceci ne vaut pas pour la ville B: le prix le plus élevé (la 5ème vente) est beaucoup plus éloigné de la médiane que le prix de la 1ère vente.

Dans la ville A, la médiane devrait être égale à la moyenne arithmétique. Et naturellement, ceci est vrai: la somme des prix de la ville A, de 350 K/DA, divisée par 5, est égale à 70 K/DA. Mais dans la ville B, en raison du déséquilibre dans la distribution des prix, la moyenne arithmétique est plus élevée que la médiane: le prix global de la ville B, de 400 K/DA, divisé par 5, est égal à 80 K/DA. La moyenne de la ville B est donc supérieure à la médiane.

Admettons que ces deux séries statistiques de 5 ventes ne sont que des échantillons qui constituent une version très simplifiée du marché des appartements anciens dans les villes A et B. Si nous reportons sur les graphiques ci-dessous toutes les ventes intervenues au cours de la période de référence dans les villes A et B, nous obtenons deux distributions dont une en pente. La distribution de fréquence symétrique de la ville A s'appelle une courbe en forme de cloche ou **courbe normale**. Le graphique B possède une pente du côté droit et l'on constate que les prix des ventes de la "queue" de distribution à droite sont plus éloignés de la médiane que les prix de celles qui font partie de la "queue" de distribution de gauche, de sorte que la moyenne doit se situer au-dessus du prix médian.

En outre, nous pouvons mentionner maintenant une autre moyenne, appelée **mode**, qui indique le niveau particulier du prix le plus élevé. Notez que pour la ville A, le mode coïncide avec la médiane et la moyenne arithmétique mais cela n'est vrai que dans le cas d'une distribution normale, en forme de cloche.



Quelle moyenne faut-il utiliser?

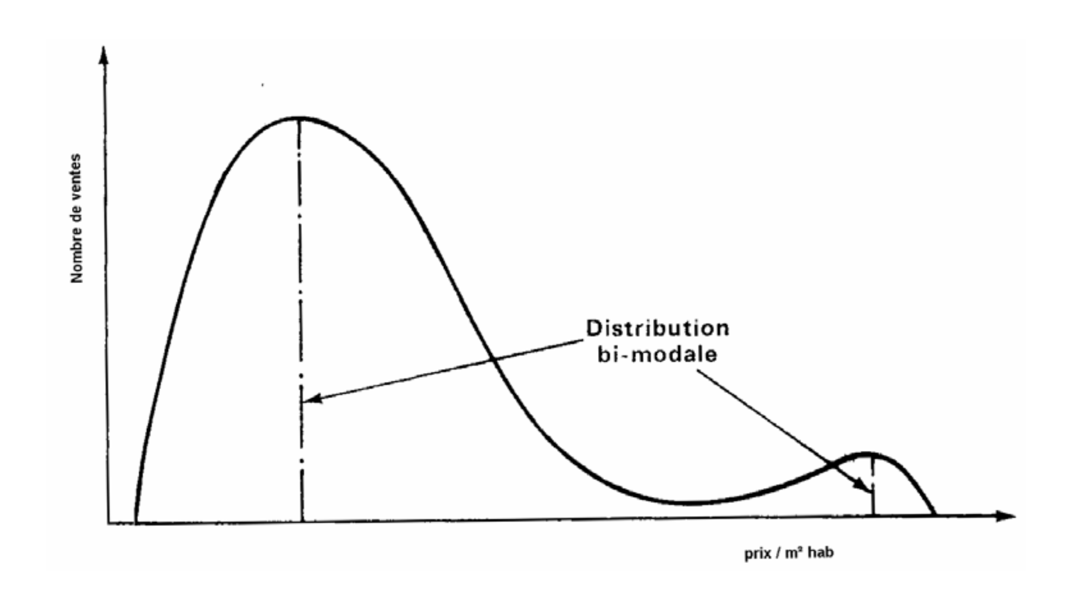
Normalement, nous choisissons la médiane puisque dans notre esprit le mot moyenne concerne en fait le prix qui se situe "le plus au milieu". Si nous utilisons la moyenne arithmétique, nous déformons l'image de la vente moyenne puisque

nous dégageons alors un montant de prix "moyen" gonflé par la présence des revenus très importants du côté supérieur du registre des prix.

Cependant, la moyenne arithmétique est parfois une meilleure moyenne que la médiane. C'est le cas lorsqu'il s'agit d'une distribution de prix approximativement normale. Dans ces conditions la moyenne arithmétique a l'avantage de prendre en considération la valeur effective des prix monétaires des ventes alors que la médiane compte uniquement le nombre de ventes de chaque côté de la valeur centrale.

Mais n'oubliez pas que pour certaines catégories de distributions, l'utilisation des deux moyennes peut induire en erreur. Supposez une localité où 95 % des ventes de maisons anciennes se réalisent au prix de 6 000 K/DA et où 5% se vendent entre 6 000 K/DA et 30 000 K/DA. Etant donné une pente aussi violente, il conviendra probablement d'utiliser le mode, 6 000 K/DA. Il nous renseigne mieux que la moyenne ou la médiane quant à la distribution des prix.

Mais supposez que les 5% qui se trouvent en haut de l'échelle soient tous rassemblés autour de 30 000 K/DA. Nous pourrions alors subdiviser la "population" des prix en deux courbes de fréquence, une pour les secteurs riches et une pour les secteurs pauvres.
Une courbe de ce genre sera probablement **bi-modale**, indiquant que de très nombreuses ventes se rassemblent autour d'un certain niveau de prix et qu'un autre groupe se rassemble autour d'un niveau entièrement différent. La figure ci dessous montre une telle distribution bi-modale.



§ 3. La collecte des données.

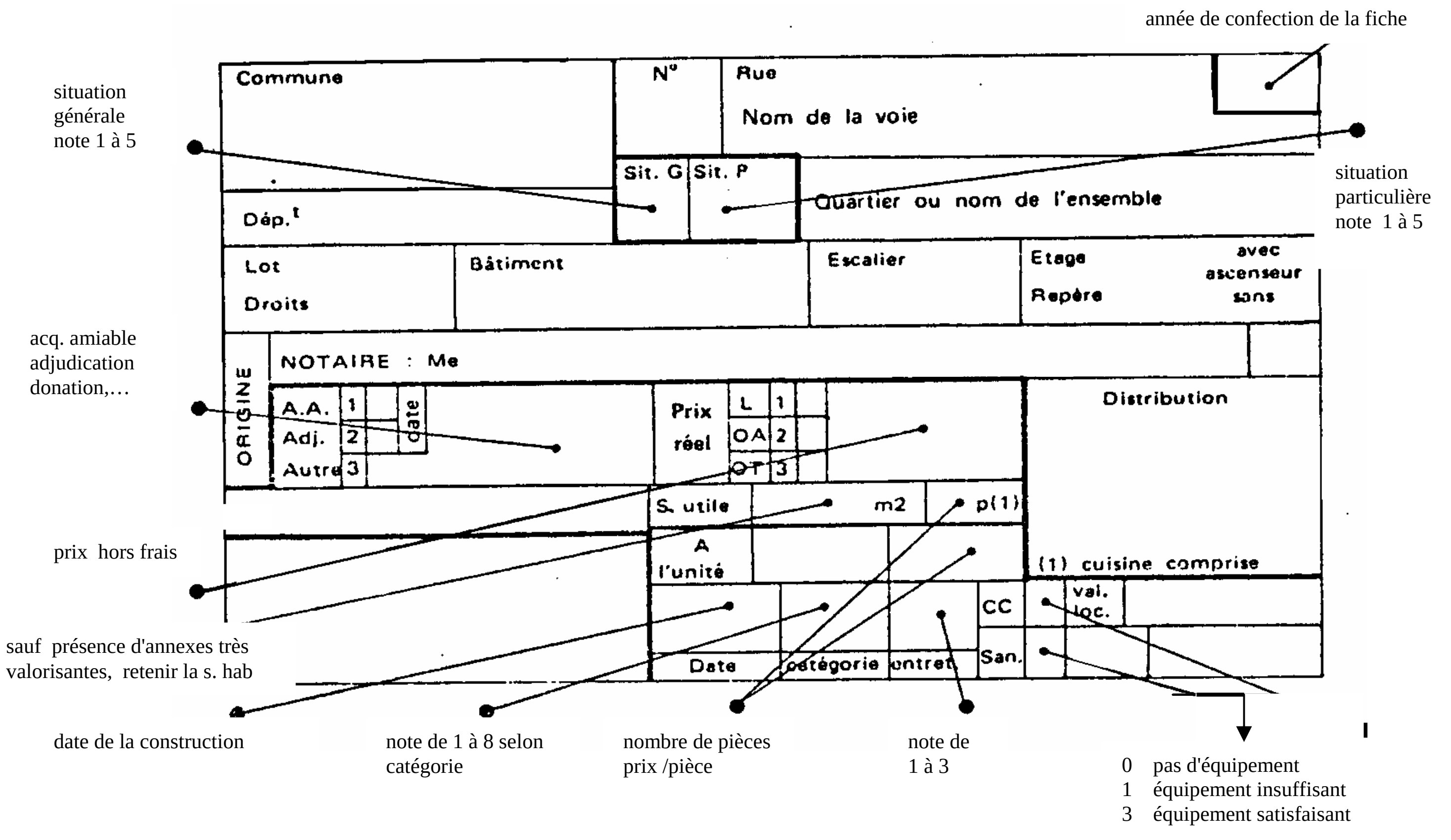
L'évaluateur doit rechercher et analyser toutes les transactions (ventes ou locations) dont il peut avoir connaissance; c'est sa contribution à l'alimentation du fichier de références de la DGDN. La constitution de ce fichier immobilier national comporte deux temps:

- l'évaluateur collecte l'information, en vérifie la pertinence[1] et consigne les résultats de ses investigations (avec ses observations, le cas échéant) sur un support manuel conçu pour répondre aux exigences d'un traitement informatique

- le Service de la Documentation procède au contrôle des fiches manuelles transmises (erreurs matérielles) et à leur enregistrement informatique

L'informatique offre des possibilités de recherche et de tri multicritères dans la mesure où le logiciel a bien été conçu et chaque mutation correctement et complètement renseignée

En tout état de cause, il faut être conscient que le meilleur fichier ne pourra fournir que ce qu'on y a introduit.

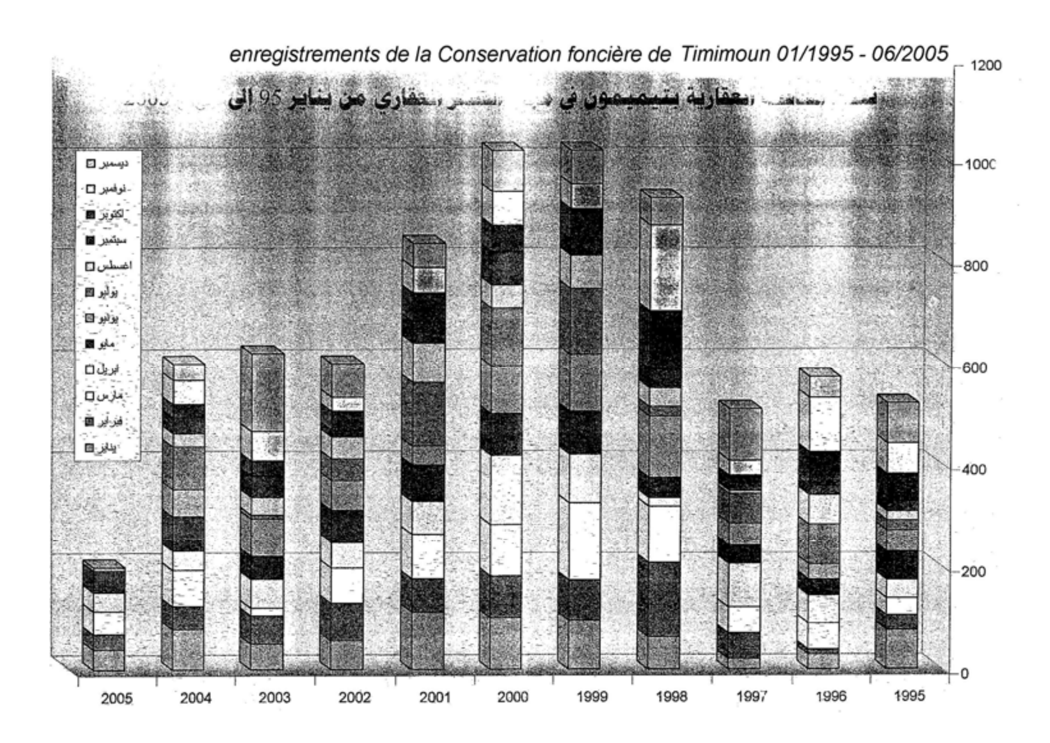


Exemple de fiche manuelle servant de support au traitement informatique d'une vente d'appartement visité

§ 4. La présentation des résultats: tableaux et graphiques.

Le but des graphiques est de fournir des séries statistiques une "image" qui permette, d'un seul coup d'œil, de saisir rapidement l'ensemble des éléments présentés et de mettre en évidence certains faits essentiels.

[1] Dans la pratique, une visite sommaire (voire une simple visite extérieure) des biens objet de la transaction est indispensable pour renseigner utilement une fiche statistique



Toutefois le graphique néglige nécessairement quelques détails et ne peut prétendre à la même précision qu'un tableau de données numériques

BIEN IMMOBILIER BATIS (IMMEUBLES INDIVIDUELS)

situation		Fourchettes de prix (DA) M2 SPD HO Terrain intégré	Pièces principales	Surface bâtie	Coût de réalisation A neuf	Observation
Autres Communes	-Douaouda -Sidi-Ghiles -BouHaroun -Ain-Tagourait -khemisti -Bourkika -Nador -Chaiba -Attatba -Sidi-Rached -Meurad -Menaceur -Hadjret-Ennous -Messelmoun -Larhat -Sidi Semiane -Beni Milek -Aghbel	11.000.00 à 28.000.00	246.000.00 à 640.000.00	70m2 à 100m2	10.500.00 à 26.000.00	

Ces données élémentaires de statistique descriptive donneront lieu à des développements plus approfondis et plus pratiques dans la partie du Guide consacrée à la Documentation immobilière

CHAPITRE 2

La monnaie

Estimer des valeurs exige la mise en oeuvre de processus de quantification. Dans les sociétés développées, la technique de l'échange ne peut se concevoir sans la monnaie, marchandise intermédiaire ou signe matériel contre lequel s'échangent les autres biens. La monnaie est ainsi l'étalon par excellence des valeurs et acquiert une importance capitale pour la pratique des évaluations. Comme il s'agit d'un étalon de mesure qui se révèle variable avec le temps, il est nécessaire, dans le cadre d'une réflexion sur l'estimation des valeurs, de rappeler brièvement en quoi consiste la monnaie et comment varie son pouvoir d'achat.

Section 1. La monnaie et la création monétaire

Simple intermédiaire dans les échanges, puis étalon de valeurs, enfin instrument de détention des pouvoirs d'achat, toute monnaie remplit successivement ces trois fonctions et cela explique l'importance qu'a toujours revêtu, pour les Etats, la détention du pouvoir monétaire ou tout au moins des moyens de contrôle des émissions de monnaie.

La monnaie est classée en deux catégories qui se distinguent par leur caractère concret ou abstrait :

- la **monnaie fiduciaire**, comprenant,
  . la monnaie divisionnaire, ce sont les pièces de monnaie,
  . la monnaie papier, ce sont les billets,

  sa forme même lui donne son caractère concret. Elle peut se transmettre comme n'importe quelle marchandise. Elle est faite pour circuler et circule hors du champ bancaire,

- la **monnaie scripturale**, ce sont les dépôts à vue (DAV) en banque, scriptural, du latin scriptura. Traitant de valeurs et de chiffres, monnaie scripturale peut DONC se traduire par monnaie issue d'écriture comptable. Elle est effectivement créée et transférée par voie d'écritures comptables, et c'est ce qui lui confère son caractère abstrait. Elle ne sort pas du champ bancaire et pour se transmettre elle nécessite un support: chèque, virement, lettre de change, carte bancaire ou autre support magnétique, etc..

Elles sont échangeables l'une par l'autre au gré de leur détenteur, soit par retrait dans un sens soit par dépôt dans l'autre, ainsi que chacun sait.

La somme des monnaies fiduciaire et scripturale en circulation constitue une **masse monétaire** appelée agrégat. Cet agrégat est facile à mesurer.

La part relative de la monnaie fiduciaire dans la masse monétaire a tendance à s'abaisser progressivement au profit de la monnaie scripturale. Cela veut dire que, pour ses transactions courantes, le public utilise un peu moins les espèces au profit des instruments de paiement mettant en oeuvre la monnaie scripturale.

La création monétaire dépend de la forme de la monnaie. Ainsi,

- la monnaie divisionnaire (les pièces) est frappée sous le contrôle de l'Etat.

- la monnaie papier (les billets) est fabriquée et mise en circulation par la Banque centrale

- la monnaie scripturale est créée par les banques de dépôts, sous le contrôle de la Banque centrale

Ainsi les banques ont-elles la faculté de "tirer" sur elles-mêmes. C'est là un fait capital dont on ne semble pas ou ne veut pas mesurer toute la portée. En termes techniques, "tirer" sur soi pour une banque veut dire qu'elle n'a aucun besoin d'un compte approvisionné, comme tout un chacun, pour s'acquitter de ses dettes. Elle tire sur ses propres caisses. Ce pouvoir, absolument formidable, s'accompagne évidemment d'une stricte réglementation.

Examinons à présent les deux sources de la création monétaire que sont : le crédit et les échanges de devises contre monnaie nationale.

- **la création monétaire par le crédit**

  La forme la plus courante de la création monétaire réside dans le crédit accordé par les banques aux agents non bancaires.

  Qui n'est allé trouver son banquier pour obtenir un prêt, soit pour acheter une nouvelle voiture, soit pour faire de gros travaux dans son habitation, soit encore pour acquérir un logement, ou pour tout autre motif? Comme notre compte se trouve dans une banque de dépôts, voici comment notre banquier procède pour mettre à notre disposition, par exemple, la somme de 50 000 DA qu'il nous a accordée après étude de notre dossier. Il va tout simplement créditer notre compte du montant du prêt. Il ne faut pas croire qu'il va chercher à se procurer les fonds nécessaires (même s'il s'agit de dizaines ou de centaines de millions), il n'en a pas besoin, tout au moins dans un premier temps. Il crée la monnaie correspondante. Pour cela, il passe une écriture comptable complète, car en contrepartie du crédit porté à notre compte, celui-ci étant inscrit au passif de son bilan, il débite un compte de créance à notre nom à l'actif de ce même bilan. Ce n'est pas plus difficile que cela!

  C'est ainsi que *le crédit à l'économie est la première contrepartie de la monnaie*, ce qui est fondamental. Tous les banquiers créateurs de monnaie pratiquent de la sorte lorsqu'ils consentent des crédits aux ménages, aux entreprises ou bien quand ils prêtent de l'argent à des établissements financiers non créateurs de monnaie.

  La monnaie est détruite lorsque les prêts sont remboursés. Au moment du remboursement partiel ou total, le banquier passe l'écriture inverse dans ses livres, annulant ainsi partiellement ou totalement l'écriture d'origine.

- **la création monétaire liée aux échanges en devises**

  Il y a création monétaire chaque fois qu'un agent non bancaire vend à sa banque des devises étrangères et destruction monétaire chaque fois qu'il en achète.

  Ainsi, par exemple, lorsque l'exportateur cède à sa banque les devises qu'il reçoit de son client étranger, il est crédité d'une somme en monnaie nationale résultant de la conversion d'une monnaie dans l'autre à un cours de change déterminé. En contrepartie du crédit porté au compte de l'exportateur, la

banque inscrit les devises à l'actif de son bilan. L'écriture comptable correspondant à cette opération de change se distingue de la précédente à l'actif de la banque : il s'agit dans le cas exposé plus haut d'une créance sur un agent économique X et dans le cas présent d'une devise étrangère que l'on peut considérer comme une créance à vue sur un pays Y.

C'est ainsi que les avoirs en devises, autre forme de crédit à l'économie, constituent la seconde contrepartie de la monnaie. De même, les achats de devises utilisées pour le règlement d'importations ou pour les voyages à l'étranger entraînent une destruction monétaire équivalente, dès lors que ces transactions s'opèrent avec des banques de dépôts. Pour ces banques, les devises étrangères représentent des disponibilités transformables immédiatement en monnaie nationale auprès de l'Institut d'Emission. C'est qu'en effet, la Banque centrale, en dernier lieu, rachète les excédents ou bien cède les insuffisances de devises au plan national. Elle gère ainsi les réserves en devises.

Sur la base de ce principe de création et de destruction de la monnaie entièrement dépendantes des actifs et passifs bancaires, en ajoutant cependant qu'une fois créée la monnaie échappe à sa destruction tant qu'elle *reste,* sous une forme ou une autre, la propriété d'un agent non bancaire, il est possible de donner une définition très précise de la masse monétaire émise et théoriquement en circulation.

Section 2. La circulation de la monnaie

Entre le moment de sa création et celui de sa destruction, c'est-à-dire pendant tout le temps où elle reste la propriété des agents non bancaires, la monnaie circule au gré des échanges, allant de compte de banque en compte de banque.

On a dit qu'il existe deux formes de monnaie, fiduciaire (pièces et billets) et scripturale, qui empruntent évidemment des circuits différents: la monnaie fiduciaire circule en dehors du champ bancaire, tandis que la monnaie scripturale ne le quitte pas. Pour sortir ou entrer dans le champ bancaire la monnaie fiduciaire met en oeuvre de la monnaie scripturale. C'est ainsi que chaque fois que nous allons chercher des espèces aux guichets de banque, notre compte est débité de la transaction. De même, chaque fois que nous effectuons un dépôt d'espèces, notre compte est crédité. On portera donc notre attention sur les circuits qu'emprunte la monnaie scripturale depuis sa création jusqu'à sa destruction. On peut les classer en trois catégories, que l'on examinera successivement:

§ 1. Le circuit des transactions courantes

Il est sollicité par les échanges que pratiquent entre eux les agents non bancaires et ne produit aucun effet sur la masse monétaire des dépôts à vue (DAV), puisque ces transactions aboutissent à de simples transferts bilatéraux (débit d'un compte de dépôt par le crédit d'un autre compte de dépôt). Il concerne tout autant les transactions de la sphère réelle que celles de la sphère monétaire et financière.

Pour illustrer le propos, revenons sur l'exemple de création monétaire donné plus haut, et voyons maintenant comment notre banquier procède lorsque nous utilisons les sommes qu'il a mises à notre disposition. Avec les 50 000 DA disponibles, nous allons par exemple payer à notre garagiste le solde du prix de notre nouvelle voiture. Imaginons un instant qu'il n'existe qu'une banque. Nous-mêmes et notre garagiste ayant tous deux un compte ouvert dans cette banque, le chèque que nous lui avons remis va faire l'objet d'un transfert de notre compte à celui du garagiste pour la somme de 50 000 DA. Le premier est débité, le second est crédité, tout simplement.

Et il en est ainsi chaque fois que deux parties utilisent, pour une transaction donnée, des comptes ouverts chez le même banquier. Malheureusement pour celui-ci, mais heureusement pour nous, il n'y a pas qu'une seule banque. Cependant, l'existence de plusieurs banques face à d'innombrables transactions, dans un univers peuplé d'une multitude d'agents économiques qui en sont à l'origine, rend plus complexe le cheminement des règlements, mais globalement le résultat reste le même.

§ 2. Le circuit intra-bancaire

Il est réservé aux transactions propres aux banques. On peut le diviser en deux groupes d'opérations:

- les transactions de la clientèle nécessitant un traitement en compensation et le rééquilibrage des trésoreries des banques en découlant, c'est-à-dire les relations existant entre les banques, hors la Banque centrale,

- les transactions mettant en jeu des comptes de la clientèle des banques face à ceux de la clientèle de l'Institut d'émission, ainsi que les opérations liées aux transferts de monnaie fiduciaire et à la constitution de réserves obligatoires, soit les relations existant entre les banques et la Banque centrale.

§ 3. Le circuit de la neutralisation monétaire

Il est alimenté par les dettes contractées par les banques auprès des agents non bancaires et leurs remboursements, à l'exclusion cependant des dettes qui sont destinées au renforcement de leurs fonds propres. Car, bien qu'elles n'aient nul besoin de monnaie puisqu'elles la créent, elles doivent se plier à des règles communes aux entreprises en matière de capitaux et spécifiques à la profession en ce qui concerne les ressources stables inscrites à leur bilan. Généralement, cela se traduit par des augmentations de capital.

Mais, l'objet essentiel de leurs dettes courantes est de parer aux fuites auxquelles elles sont continuellement exposées du fait des transactions journalières de leurs clients. Quand on sait que ces transactions portent sur des sommes considérables, on imagine aisément les difficultés que peuvent rencontrer les banques dans la gestion quotidienne de leur trésorerie, difficultés de plus en plus atténuées par les puissants moyens que leur apportent les

télétransmissions et l'informatique. Pour neutraliser ces fuites, elles disposent de moyens plus ou moins coûteux, que l'on peut classer dans l'ordre croissant de coût, comme suit:

- la partie stable des dépôts à vue, non rémunérés, constitue le moyen le plus économique de lutte contre les fuites, c'est pourquoi les banques attachent tant de prix à leur part de marché,

- viennent ensuite, les dépôts sur livrets et comptes d'épargne, les titres de créances (certificats de dépôt et bons), les emprunts à terme, sous quelque forme que ce soit.

Pour bien comprendre les mécanismes de la neutralisation monétaire, il faut bien voir qu'un dépôt en banque (que ce soit un DAV ou un dépôt sur livret) ou n'importe quelle dette contractée par une banque n'a pas de contrepartie en monnaie, pour la bonne raison qu'il ou elle en a déjà une, sous la forme de créances qui sont à l'origine de la création de monnaie servant à ce dépôt ou à cette dette. C'est un aspect fondamental qui échappe à la connaissance collective de la monnaie. On a appelé ce circuit celui de la neutralisation monétaire parce qu'il entraîne en quelque sorte la monnaie sur une voie de garage, plus précisément dans un lieu de stockage. Comme tous les stocks, la monnaie en dépôt possède un taux de rotation, en fonction des entrées et des sorties. Plus l'échéance contractuelle ou effective du remboursement du placement est éloignée, plus le taux de rotation est faible. Et inversement. Prenons le cas d'un dépôt d'épargne à 5 ans sur un compte bancaire, constitué petit à petit par un particulier dans le but d'acquérir un logement. Au terme de ce délai l'objectif du titulaire du compte sera atteint, en ce sens que l'épargne lui aura permis de réaliser son projet. Mais dans l'intervalle, du premier au dernier dépôt, la monnaie épargnée aura été complètement neutralisée, gelée si l'on préfère, par le système. Pendant toute la durée du placement, la banque aura évité d'autant les fuites de monnaie. L'épargne dans une banque est "illiquide", si l'on peut dire.

Il apparaît donc clairement qu'une fraction de la masse monétaire dite en circulation est neutralisée par le système bancaire, pendant que l'autre est partagée entre l'activité de production et l'activité purement financière, toutes deux subissant des mouvements de translation de l'une vers l'autre au gré des circonstances. Comment dans ces conditions, et sachant que la valeur relative de chacun de ces trois éléments de la masse évolue sans cesse, peut-on accorder quelque crédit que ce soit aux vieilles théories monétaristes sur l'inflation?

Section 3. Les effets de l'inflation.

Pour bien comprendre les mécanismes économiques qui sont à l'origine de l'inflation, il faut commencer par savoir de quoi l'on parle. Aussi, convient-il de bien distinguer **l'inflation monétaire** - trop grande quantité de monnaie - et la **hausse des prix**, c'est-à-dire la cause et ses effets supposés, car si l'inflation monétaire peut avoir pour conséquence la hausse des prix, on est en droit de supposer que

celle-ci n'a pas exclusivement pour origine l'inflation monétaire. Le terme d'inflation passé dans le langage commun entretient tout naturellement la confusion. Pour bien marquer la différence ici, on emploiera le plus souvent les termes d'inflation monétaire et d'inflation ou de hausse des prix.

Qu'il soit le fait de causes naturelles ou artificielles, *tout déséquilibre pouvant exister entre les fonctions naturelles de production et de consommation est la première cause d'inflation des prix. C'est la rareté d'un produit qui fait son prix. Une émission excessive de monnaie n'est qu'un adjuvant qui joue le rôle d'un amplificateur.*

Il s'est trouvé par le passé et il se trouve encore des situations économiques critiques dans lesquelles l'émission inconsidérée de signes monétaires produit, à coup sûr, la hausse des prix. Ce n'est pas une raison suffisante pour en faire une règle absolue. Ainsi, dès lors qu'il existe un grave déséquilibre entre les fonctions naturelles de production et de consommation, l'émission monétaire (généralement pratiquée pour les besoins de l'Etat) est toujours à l'origine de l'inflation des prix, et plus l'émission est forte plus l'inflation galope. Voici pour l'aspect technique de l'inflation des prix par l'inflation monétaire. Le manque de confiance et la spéculation sont certainement des facteurs d'amplification du phénomène, mais ne peuvent à eux seuls l'expliquer.

Il existe cependant, une situation spécifique dans laquelle l'appareil de production n'est plus en mesure de satisfaire la demande, et se comporte à peu près de la même manière qu'en situation de pénurie. C'est ce que l'on appelle la surchauffe, caractérisée par un emballement de l'appareil de production face à une demande trop forte. Dans ce cas, l'ajustement entre les quantités demandées et les quantités offertes ne peut s'établir que par le surenchérissement des prix, seul moyen ici aussi d'évacuer la demande excédentaire. On ne peut pas parler d'inflation monétaire, puisque c'est le dérèglement de l'appareil de production qui est à l'origine de l'événement. Si cette situation de surchauffe semble présenter des effets sur les prix comparables à ceux de l'inflation monétaire en période de pénurie, elle en diffère, pourtant, par son étendue, car, ici, les hausses de prix concernent les seuls produits nécessitant un ajustement de la demande par l'offre. Dans l'hypothèse où l'on serait amené à observer une généralisation des hausses à d'autres secteurs ou produits, ce serait vraisemblablement par effet de contagion sur le comportement des entrepreneurs. On peut attribuer les causes de la surchauffe à une mauvaise régulation de l'économie, lorsque par exemple la concurrence fait défaut dans certains secteurs trop sollicités ou insuffisamment équipés, provoquant ainsi l'emballement de l'appareil de production. Cela ne signifie pas pour autant que la quantité de monnaie en circulation est trop élevée, mais plus simplement qu'elle circule plus vivement dans la sphère réelle. Et puis, la surchauffe n'est que passagère puisqu'elle ne dure que le temps nécessaire à l'adaptation de l'outil de production (produits agricoles exceptés) tandis que l'inflation monétaire sur fond de pénurie recouvre un mal beaucoup plus profond.

❖

L'évaluation des biens immobiliers impose des recoupements en fonction notamment des prix de revient de ces biens ou de leurs prix d'achat antérieurs. Il

est donc important pour l'évaluateur d'être en possession des éléments chiffrés d'évolution moyenne des prix. Nous retrouverons ultérieurement cette question lors de l'étude de l'estimation des immeubles par addition de la valeur intrinsèque du sol et des constructions, méthode dite du coût historique.

L'immobilier valeur refuge ou valeur spéculative?

Il est bien évident que les prix des différents biens ne varient pas tous proportionnellement à une variation type. Faut-il se rallier à l'opinion commune qui considère que l'immobilier (la "pierre") est une valeur refuge contre l'inflation? "L'opinion" a sans doute raison en longue période mais que les marchés immobiliers, comme ceux des autres biens, ont leur propre logique et connaissent des fluctuations indépendantes de variations monétaires.

Reste la tentation d'utiliser l'inflation à des fins spéculatives. Soulignons sur ce point que l'immobilier financier aime la rareté, source de plus-values et de spéculations, et les analystes financiers s'intéressant à l'immobilier croient trop facilement que l'on pourrait traiter l'immobilier comme du papier mobilier. C'est oublier que le placement immobilier reste un bien pérenne, c'est-à-dire le bien immeuble. L'erreur de l'analyse financière dans l'analyse immobilière est de donner systématiquement la priorité au court terme. La notion de rentabilité à court terme est une notion plus financière qu'immobilière. En termes simples, on relèvera qu'on ne peut pas faire du long avec du court. On ne peut pas mélanger la stratégie du capital avec celle du rendement. On ne peut avoir tout à la fois un "capital-pierre" protégé dans sa valeur réelle et, en même temps, un placement aisément mobilisable. Aujourd'hui, comme hier, les spéculateurs qui croient pouvoir réunir ces deux avantages mesurent tôt ou tard les limites de leurs espoirs.

CHAPITRE 3

La formation des prix

Le fondement de la valeur sociale des choses n'est ni leur seule utilité (l'air que nous respirons n'a pas -actuellement du moins- de valeur marchande) ni leur seule rareté (il existe dans la nature des choses plus rares que l'or et qui, cependant, ont moins de valeur).

C'est la demande solvable qui donne de la valeur aux choses. L'évaluation objective d'un bien résulte toujours, en dernière analyse, de la situation relative de l'offre et de la demande de ce bien, fonctions elles-mêmes de l'utilité du bien, des possibilités de lui substituer d'autres biens et des conditions plus ou moins difficiles de sa production.

Il convient de rappeler ici les grandes lignes de la théorie classique de la formation des prix sur les marchés en régime de libre concurrence. Toutefois, l'hétérogénéité économique de l'immeuble montre que la loi de l'offre et de la demande n'est pas immuable.

Section 1. La théorie du prix fonction de l'offre et de la demande.

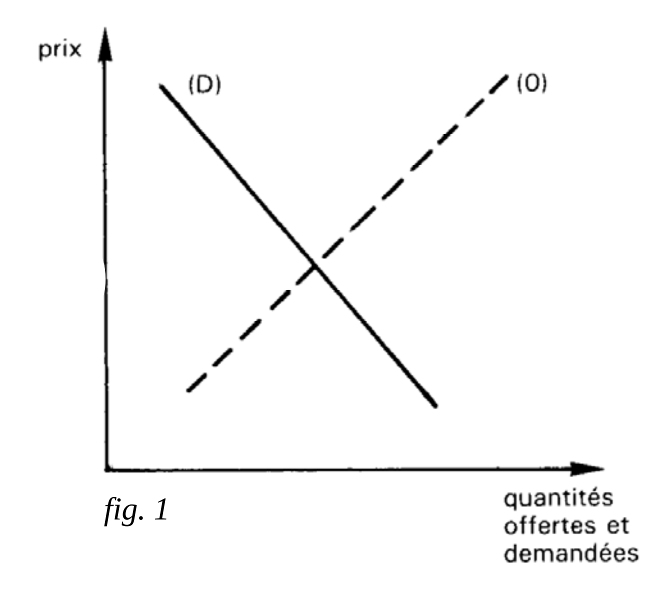


fig. 1

Un raisonnement simple permet de se rendre compte du fait que, pour un marché dont les intentions des offreurs et des demandeurs sont représentées par les courbes ci-dessus, le prix d'équilibre du marché s'établira au niveau de l'ordonnée de l'intersection des 2 courbes, l'abscisse donnant la quantité de biens échangés.

La connaissance de la théorie classique est indispensable pour éviter de grossières erreurs de jugement. Celle, par exemple, qui consiste à considérer qu'il est possible de baser une politique sérieuse des prix sur la **taxation.** Taxer le prix d'un produit comme on a voulu le faire si souvent – notamment en matière de loyers d'appartements- est une solution illusoire pour résoudre un déséquilibre de l'offre et de la demande. Ou bien il se crée un marché parallèle au marché officiel et, sur ce marché parallèle, le prix réel est le résultat du jeu de l'offre et de la demande, ou bien, selon le vieil adage, "la taxation fait fuir le produit". La taxation des loyers en France – de 1919 à 1948 – eut comme conséquence une très forte diminution de la construction d'immeubles de rapport. Les investisseurs étant détournés de la production d'immeubles locatifs, la pénurie du produit s'aggrava dangereusement et

provoqua, après la guerre 1939-1945 un déséquilibre profond entre l'offre et la demande du logement, ce qui nécessita l'intervention de l'Etat et de très gros efforts de la collectivité.

Section 2. Les limites de la théorie classique: biens non reproductibles et rente de rareté.

L'ajustement des quantités offertes aux quantités demandées pour aboutir au prix d'équilibre **P** apparaît finalement comme un résultat heureux obtenu spontanément. En fait, les économistes ont bien été obligés de reconnaître que, pour de nombreux marchés, les variations de l'offre et de la demande obéissaient à des lois fort différentes de celles qui viennent d'être décrites. Pour tous les biens périssables, par exemple, non susceptibles de stockage, la courbe de l'offre se présente sous la forme suivante:

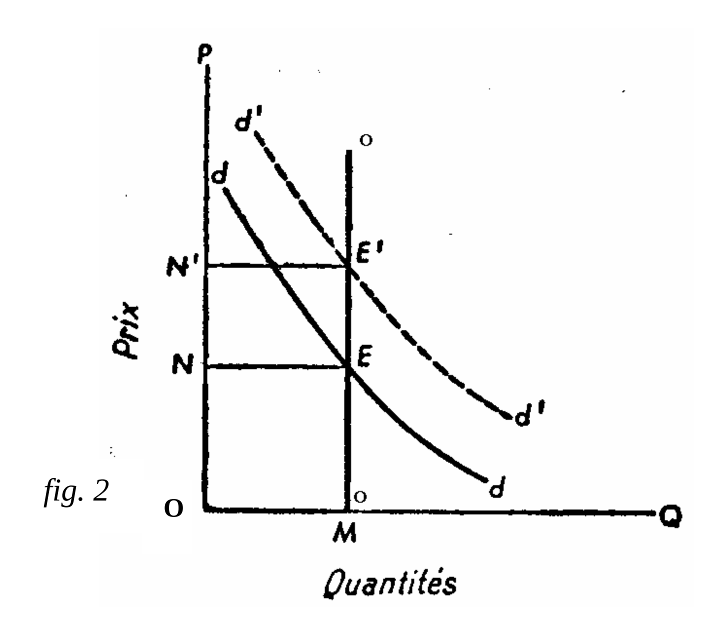


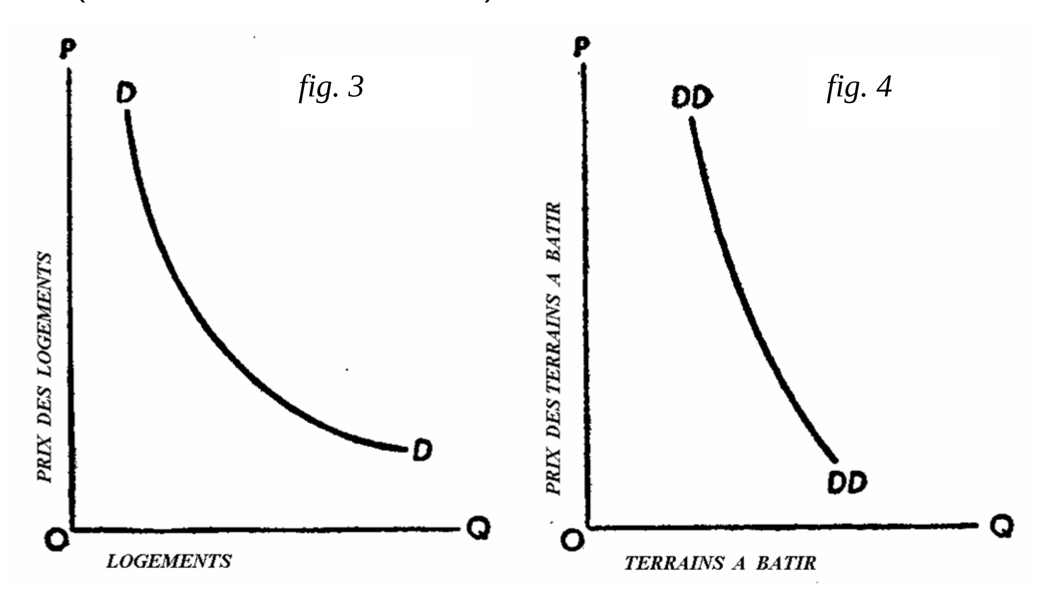
fig. 2

La quantité offerte en courte période sur le marché des fruits et légumes dépend de la récolte. L'offre est dite "inélastique" par rapport au prix, ce qui signifie qu'un prix plus élevé ne va pas augmenter l'offre qui est ce que la production l'a faite. Par ailleurs, une chute du prix ne va pas réduire l'offre s'il n'y a pas de moyens de stockage suffisants (fig. 2).

En ce qui concerne le marché des terrains à bâtir, qui nous intéresse plus spécialement ici, des phénomènes du même genre peuvent être décrits. L'offre est relativement rigide. On ne produit pas à volonté des terrains à bâtir à l'intérieur d'un périmètre d'agglomération. Il en existe un nombre limité et aucun relèvement de prix ne saurait accroître la surface des terrains bâtis qui entourent, à Alger, la place des Martyrs. La courbe représentative de la quantité de terrains offerts en fonction du prix (OO) est donc presque parallèle à l'axe OP.

Mais où le problème se complique, c'est que la demande de terrains est pratiquement aussi inélastique que l'offre. Les figures 3 et 4 montrent comment la demande de terrains à bâtir peut être "dérivée" de la courbe de demande de logements, par exemple. Une telle présentation implique, bien entendu, que nous

supposions constants les prix des autres facteurs concourant à la production de logements (matériaux, main d'oeuvre,…).



Pour chaque prix de terrain prévalant sur un marché foncier déterminé, chaque promoteur doit décider quelle est la combinaison de moindre coût des différents postes ("intrants") du prix de revient total d'un programme immobilier et quel est le volume, correspondant au meilleur profit, de la production finale de logements à mettre sur le marché. Par conséquent, chaque promoteur doit chercher à acquérir toujours plus de terrain jusqu'au point où son produit-de-recette-marginale s'égalise au prix du terrain fixé par le marché[1].

Bien entendu, plus le prix du terrain augmente, moins il en est acquis et moins la production de logements est abondante. Cette réduction de l'offre de logements oblige les gens soumis à la nécessité de se loger à se déplacer vers le haut de leur courbe de demandes, exprimées sur le marché de la figure 3, ce qui a pour effet de faire monter le prix des logements. Mais plus le prix des logements est élevé et moins les promoteurs tiennent pour nécessaire d'amputer leurs achats de terrain. La comparaison des figures 3 et 4 met donc en lumière un phénomène intéressant:

- si la demande de logements (figure 3) est relativement inélastique, en sorte que les "consommateurs" se résignent à payer leur logement beaucoup plus cher (avant de renoncer à acheter), la "demande dérivée" portant sur les terrains (figure 4) tend également à être relativement inélastique.

[1]Nous avons ici affaire à une branche concurrentielle dans laquelle un promoteur isolé est incapable d'influencer le prix des logements sur le marché. Dans une telle branche parfaitement concurrentielle, aucun promoteur n'a lieu d'appréhender que son marché soit gâché par le fléchissement du prix auquel sont vendues les unités antérieures de logements. En conséquence, la recette marginale se confond avec le prix de vente. Dès lors, le produit-de-recette-marginale s'identifie à l'expression: produit-physique-marginal x prix des logements. A un tel cas spécial de marché parfaitement concurrentiel d'un produit, les économistes appliquent fréquemment le terme "valeur du produit marginal", au lieu d'user du terme "produit de recette marginale".

- plus est faible le pourcentage, par rapport au prix de revient total d'un programme immobilier, des dépenses consacrées au terrain, plus la demande dérivée portant sur ce facteur tend à être inélastique.

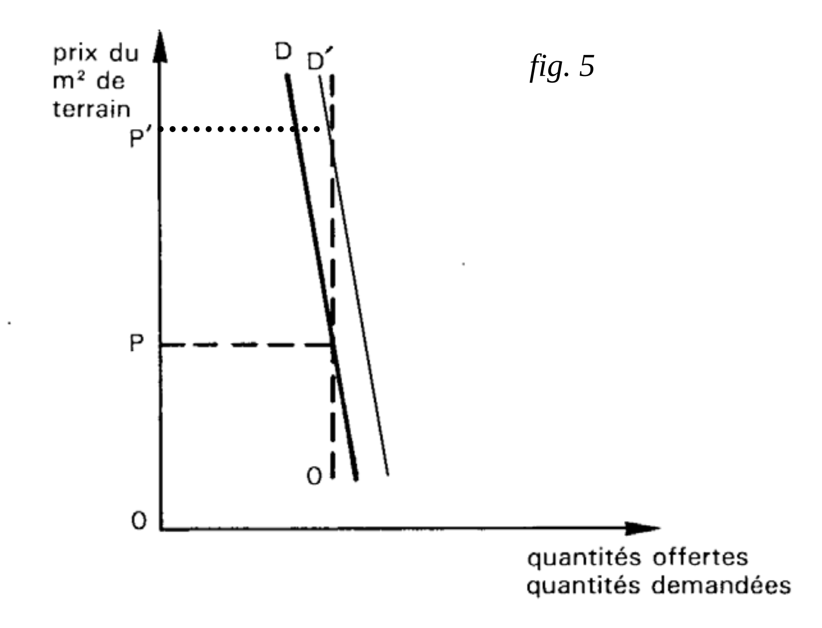


fig. 5

Dans ces conditions, il est facile de se rendre compte qu'une variation, même légère, de la demande de terrains entraîne une variation très forte du prix d'équilibre (fig.5).

En fait, il apparaît clairement que le schéma théorique classique de la formation du prix de marché, avec tendance au rapprochement de ce prix et du coût de production par le libre jeu de l'offre et de la demande, ne s'applique pas pour les terrains à bâtir, biens non reproductibles sans limitation (ce schéma pourrait, à la rigueur, s'appliquer à la valeur d'un bâtiment en construction dans le cadre d'un processus de production).

En conclusion, la détermination du prix d'un bien rare dépend moins de son coût de production que de sa rareté relative par rapport aux besoins, phénomène analysé sous le terme de"rente".

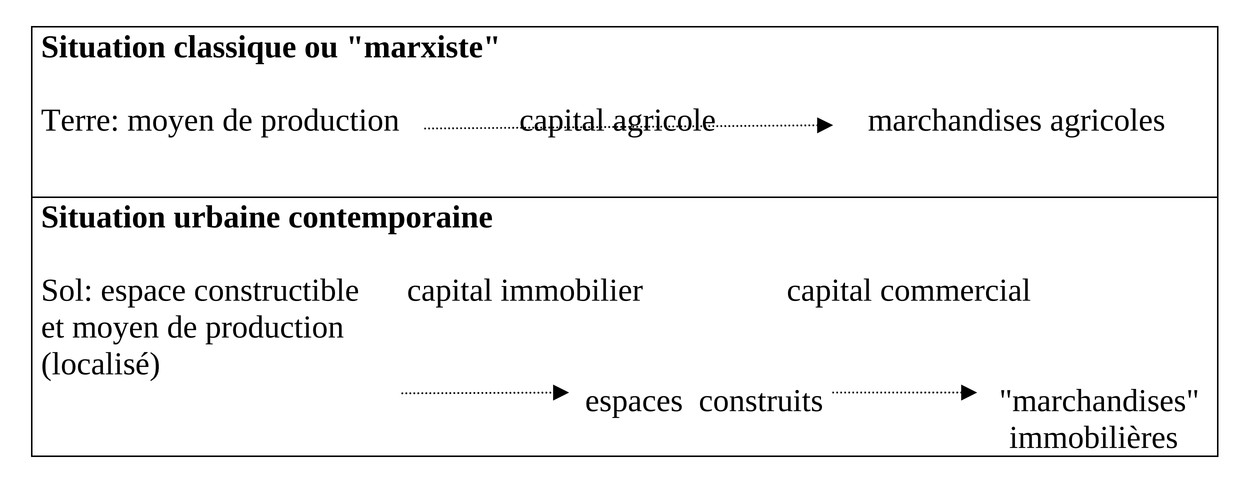
Section 3. La double nature de la rente urbaine: rente foncière et rente spatiale immobilière.

C'est l'économiste anglais Ricardo qui, au début du 19ème siècle et à la suite des travaux de Malthus, exposa la théorie de la "rente différentielle" selon laquelle les propriétaires fonciers devaient profiter au maximum de l'expansion démographique, en régime capitaliste et en l'absence de tout mécanisme correcteur du marché. Dans une collectivité numériquement faible, dit Ricardo, seules les meilleures terres sont mises en valeur; celles qui produisent, par exemple, 20 quintaux de blé à l'hectare avec une quantité de travail W. Si la collectivité s'accroît, on sera obligé de mettre en culture des terres de moins en moins fertiles, où la même quantité de travail ne donnera que 18 quintaux. Les occupants des terres les plus fertiles disposeront alors par rapport à leurs collègues moins favorisés d'une véritable "rente", c'est à dire d'un profit sans travail: les 2 quintaux supplémentaires obtenus avec la même quantité de main d' oeuvre. C'est cette rente, expression de la nécessité, qui constitue le

fondement de la valeur des terres de la première catégorie, ceci dans une situation de rareté relative.

La théorie de Ricardo, reprise par Marx, fut l'objet de critiques, notamment le schéma suivant lequel les premières terres mises en valeur auraient été les plus fertiles. Il n'en reste pas moins vrai que la rareté relative demeure un des éléments de la valeur des biens. La "rente foncière" est un des cas particuliers des "surplus" qui peuvent échoir à tous les facteurs de production dont l'offre est imparfaitement reproductible.

L'analyse de la formation du prix du sol urbain en terme de rente foncière s'appuie, d'une façon générale, sur l'argumentation suivante: comme dans l'agriculture, le sol représente dans l'espace urbain un moyen de production spécifique en raison de sa non-reproductivité. Bien que les propriétaires actuels ne constituent plus une classe sociale structurée, ils conservent individuellement la possibilité d'user d'un pouvoir de rétention à l'encontre des promoteurs et investisseurs immobiliers. La rente urbaine est alors le revenu lié à la possession de ce moyen de production particulier; elle est exigée dès lors qu'une demande suffisamment pressante se fait jour pour construire sur un terrain donné.
Si la démarche analogique où le logement et l'industrie du bâtiment prennent respectivement la place du blé et de l'agriculture semble pertinente, le développement d'une théorie de la rente urbaine implique de prendre en considération une situation sensiblement différente de celle qui constituait la référence des théories classique et marxiste de la rente foncière.



Deux types de transferts de revenus sont susceptibles d'apparaître, correspondant aux caractéristiques du sol urbain: **une rente foncière" traditionnelle"** et ce que nous appellerons la **"rente spatiale immobilière"**.

- **Une rente foncière.**

Dans la théorie classique, la rente différentielle est une rente de fertilité des terres agricoles. L'analogie de ces différences de fertilité peut être trouvée dans les différences de "constructibilité" des terrains. Outre les qualités du sol, les coefficients d'occupation du sol (C.O.S), par exemple, confèrent aux terrains une certaine fertilité intrinsèque. Jusqu'ici la transposition pure et simple de la théorie classique de la rente est acceptable. Le problème réside dans le fait que de tels transferts de revenus ne peuvent pas expliquer totalement l'essentiel du prix du

sol urbain et encore moins son évolution. Il faut donc s'intéresser à d'autres types de transferts, tels ceux qui mettent en jeu la rente spatiale immobilière.

- **La rente spatiale immobilière.**

  Cette forme de rente est liée à la propriété du sol en tant qu'espace constructible. Le pouvoir des propriétaires n'existe pas seulement, en effet, parce que certains terrains sont plus aisément constructibles (au sens physique) que d'autres mais aussi parce que le contrôle de ce moyen de production particulier leur donne la possibilité d'interdire toute construction et, par conséquent, de gêner considérablement, voire de bloquer le processus d'urbanisation. Dans la mesure où la ville est, en même temps qu'un objet matériellement produit, un espace de relations économiques complexes, les propriétaires fonciers sont rapidement en mesure d'exiger le paiement d'une rente élevée en contrepartie de ce qu'on peut appeler un "droit d'accès à la ville". A ce moment, c'est la **localisation** des terrains, leur position dans l'espace urbain (tel quartier de telle cité) qui est le déterminant principal de leur valorisation. Cette rente n'a donc rien de foncier au sens strict. Elle est perçue en raison de l'insertion d'un terrain dans un espace multidimensionnel dont l'utilisation est conditionnée par la transformation du sol-espace constructible en espace construit. Ceci nous amène à la qualifier de **spatiale** (car elle renvoie aux qualités du sol en tant qu'espace constructible et provient de l'obstacle mis à l'utilisation de l'espace urbain) et d'**immobilière** (cet obstacle se révélant exclusivement à l'occasion du processus de construction immobilière).

  Naturellement, le pouvoir de rétention de la propriété foncière ne s'exerce que dès lors que le sol est constructible, c'est à dire susceptible d'être transformé en espace construit, support lui-même de valorisation de capital. S'il ne l'est pas, la possibilité d'exiger une rente disparaît. Elle n'est d'ailleurs que **potentielle** tant que la transformation de l'espace n'est pas à l'ordre du jour, sa réalisation étant liée à la production effective de biens immobiliers.

En conclusion de cette étude il est important d'insister sur l'hétérogénéité économique fondamentale de la propriété immobilière et spécialement des immeubles bâtis urbains.

Il y a, dans la propriété bâtie, deux biens de nature économique totalement différente:

- **le terrain**, bien permanent, non reproductible, dont la valeur résulte en grande partie de ses qualités intrinsèques et de sa rareté relative, fonction elle-même d'un facteur extrinsèque: la localisation dans un espace urbain en développement.

- **les constructions**, biens durables mais de durée limitée, susceptibles d'usure ou de désuétude, mais aussi biens reproductibles dont la valeur dépend, au moins à l'origine, du prix de revient.

Cette hétérogénéité économique fondamentale entraîne deux séries de conséquence:

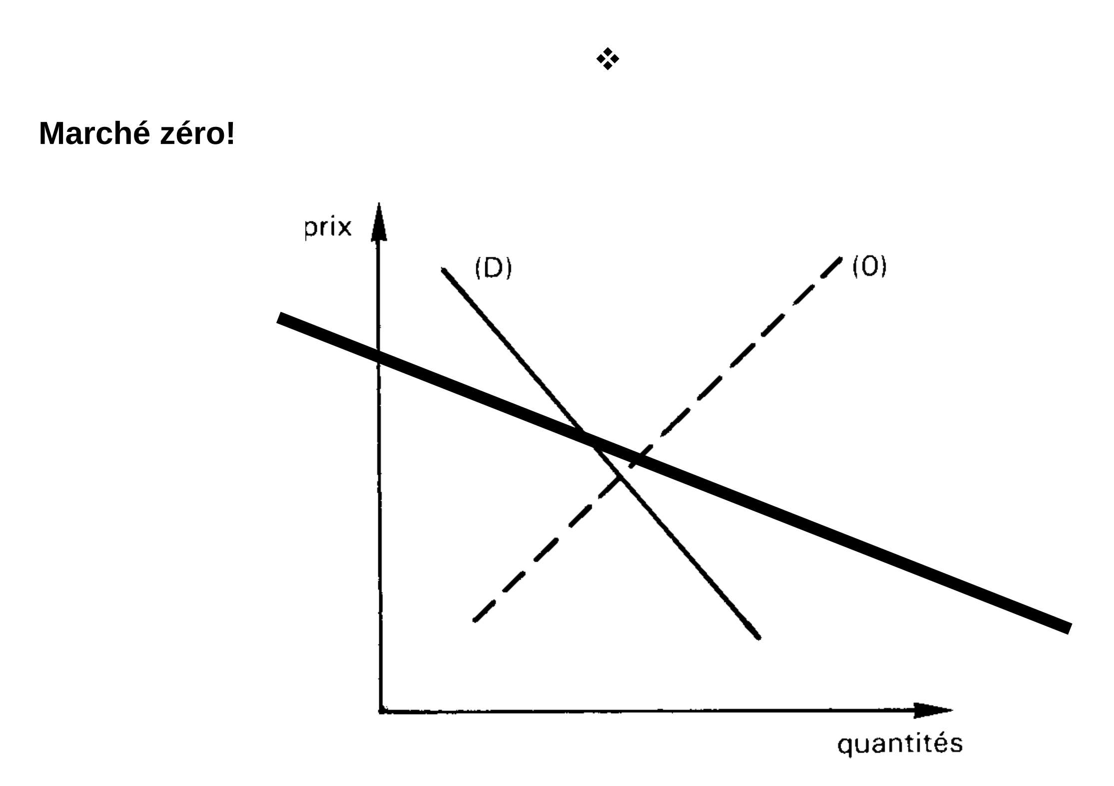
- d'une part, les processus intellectuels conduisant à la recherche de la valeur d'un immeuble doivent être différents selon qu'un immeuble tire l'essentiel de sa valeur du

terrain (situation exceptionnelle,…) ou qu'il tire l'essentiel de sa valeur de la qualité des constructions et de son équipement.

- d'autre part, dans l'analyse comptable des éléments constitutifs de la valeur d'un immeuble bâti, la valeur des terrains ne saurait subir d'amortissements puisqu'il s'agit de biens permanents qui ne se déprécient avec le temps que dans des cas exceptionnels (qu'il faut alors compenser, dans la présentation des comptabilités, par des provisions pour dépréciation). La valeur des constructions, au contraire, doit se comptabiliser au cours de la vie de l'édifice en déduisant de sa valeur d'origine une fraction annuelle d'amortissement correspondant à son usure ou à sa désuétude, la loi de ces amortissements dépendant d'appréciations portées sur la longévité de la construction et sur l'évolution de son adaptation aux besoins.

❖

Marché zéro!



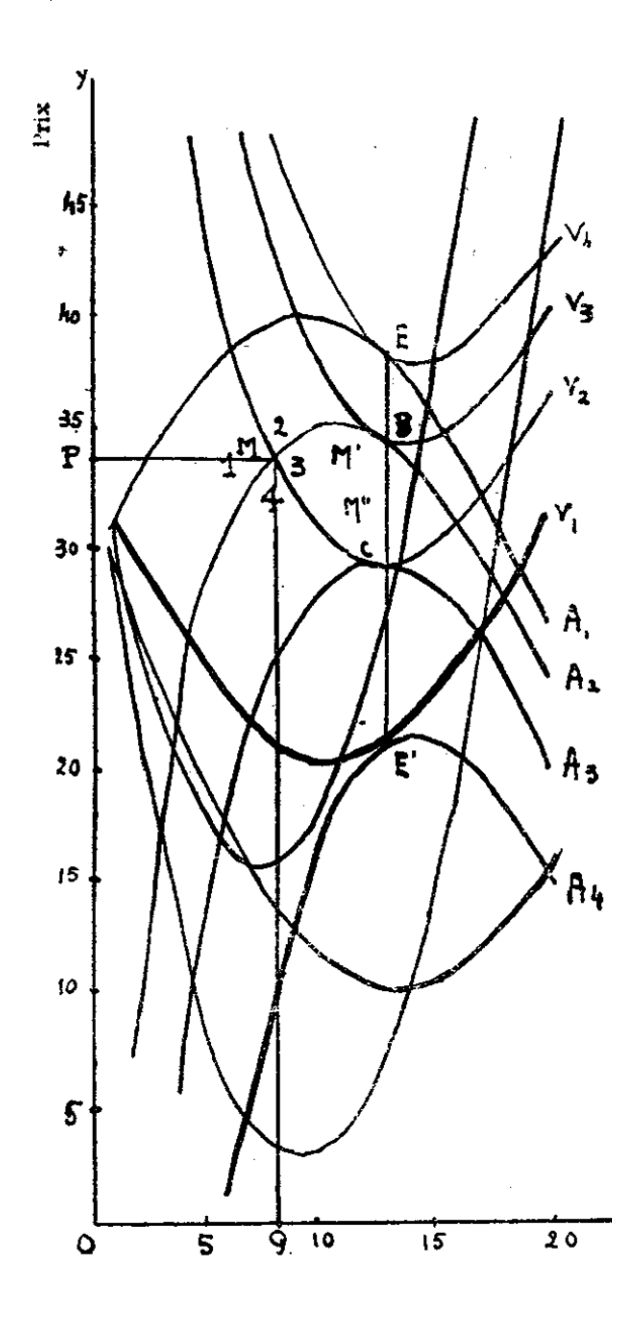
Il existe des terrains dont la valeur économique est à proprement parler nulle voire négative, mais qui font cependant l'objet de transactions, soit au DA symbolique, soit pour des prix de convenance à destinations variées. Lorsqu'on dit que ces terrains ont une valeur négative, cela signifie que le coût de leur mise en état d'utilisation est supérieur à la valeur de cette utilisation. C'est le cas fréquent des friches industrielles situées dans ou hors des agglomérations, qui n'ont plus aucun usage économiquement viable et doivent cependant faire l'objet de réhabilitation pour qu'ils cessent de nuire à leur environnement.

Le jeu de l'offre et de la demande ne joue plus son rôle régulateur; le vendeur, qui formule un prix pour son bien, n'a plus en face de lui une multitude d'acheteurs mais un seul interlocuteur qui refuse de se laisser acculer à la situation détestable d'accepteur d'options et entend se comporter lui aussi en formulateur. Comment ces deux formulateurs vont-ils s'entendre? C'est tout le problème.

Pour faire court, la théorie du monopole bilatéral démontre que le contrat finalement conclu entre l'acheteur et le vendeur se situera nécessairement sur la ligne EE' qui joint les différents points de tangence des courbes d'indifférence du vendeur (V) et de l'acheteur (A). A cette droite, on réserve le nom de "ligne d'Edgeworth" du nom de l'économiste anglais qui a le premier attiré l'attention sur elle. Mais, pour en arriver là, nous sommes obligés d'admettre que l'acheteur et le vendeur connaissent leur intérêt dans chaque situation et qu'ils recherchent constamment le bénéfice maximum, suppositions qui sont à la base de toute la théorie des prix.

Ce contrat présente deux caractéristiques sur lesquelles il convient d'attirer l'attention: d'une part, étant donné que la droite d'Edgeworth est perpendiculaire à l'axe Ox, il comporte indication d'une quantité à échanger bien déterminée; d'autre part le prix auquel s'opérera l'échange reste imprécis entre le point E', correspondant à un gain nul pour le vendeur, et le point E où l'acheteur se trouve dans la même situation.

***La levée de l'indétermination** tient souvent à d'autres considérations: la confrontation de la puissance des parties en présence, les réactions possibles de l'adversaire, l'esprit de conciliation, l'humeur combative,…*



CHAPITRE 4

Eléments d'économie urbaine

Symbolique, plus de la moitié de la population mondiale est aujourd'hui concentrée dans les villes. Le seuil est historique, la progression fulgurante, la perspective vertigineuse, puisque la terre ne comptait que 10% de citadins au début du 20ème siècle. Pour la première fois sur la planète, les ruraux sont moins nombreux que les citadins. Et sans doute n'avons-nous encore rien vu en matière d'urbanisation. Au 20ème siècle, la montée en puissance des villes s'est longtemps limitée aux pays développés, dont elle a accompagné la croissance économique. Aujourd'hui, les pays du tiers-monde encaissent l'essentiel de l'explosion démographique. D'ici 2025, le nombre de citadins devrait encore doubler pour atteindre les 5 milliards, dont les trois-quarts se concentreront dans les pays pauvres.

La population totale de l'Afrique a plus que triplé entre 1950 et 1997 mais celle des villes a été multipliée par 11, passant de 22 à 250 millions. Selon les projections des Nations Unies plus d'un Africain sur 2 vivra en ville en 2020. Le Caire a augmenté de 7 millions de 1950 à 1990(11,2), Kinshasa est passée de 165.000 habitants à 3,6 millions; des villes comme Abidjan ou Dakar représentent plus de 25% de la population totale.

En Algérie, le littoral, qui comprend le 1/10ème des communes du pays, est habité par le 1/5ème de la population algérienne et le 1/8ème de cette dernière réside dans les trois métropoles côtières: Alger, Oran et Annaba.

Mais cette situation est source de désordres: régions surpeuplées par rapport au potentiel économique, croissance urbaine incontrôlée, spéculation immobilière, manque de logements, embouteillages, pollution, insécurité,…

La ville étant devenue le cadre général de l'existence non seulement pour le travail et pour le logement, mais aussi pour les loisirs, l'intérêt pour l'économie urbaine est donc pleinement justifié. Les économistes (rappelons que l'expert immobilier est un économiste) ont, par ailleurs, des raisons propres de s'intéresser à l'économie urbaine:

– la première de ces raisons, c'est que les villes se sont faites et se font encore très largement sans eux. Pratiquement, deux catégories commandent ce qui se fait en matière d'aménagement urbain: les ingénieurs des Ponts et Chaussées et des bureaux d'études et les architectes qui ont ajouté "urbaniste" à leur titre sans avoir reçu de formation spéciale.

  Toutefois, dans la période la plus récente, on a assisté à la constitution de groupes inter-disciplinaires soit sur initiative privée, soit, plus récemment encore, sur l'initiative des Pouvoirs publics[1].

[1] Les 13 et 14 novembre 2005, un colloque international sur le thème "Villes et territoires" a été organisé par l'Université Ferhat Abas de SETIF sous le patronage des instances gouvernementales algériennes.

– le mode de formation des villes et leur développement présentent des analogies avec l'évolution générale de l'économie. En corrélation avec l'histoire des faits économiques, on peut distinguer des villes de l'époque commerciale, de l'époque industrielle et de la période de la planification quel que soit le système économique, collectiviste ou d'économie mixte.

– Enfin, l'économie urbaine est l'occasion d'enrichir le raisonnement économique par l'établissement de contacts pluridisciplinaires et par la résolution de problèmes inhabituels. En effet, l'essentiel du travail de l'économiste consiste à expliquer des choses immatérielles (la valeur); d'où son malaise devant l'espace, les immeubles, etc,…choses plus pondérables que les valeurs.

Section 1. Définition et évolution du phénomène urbain

§ 1. Les tendances fondamentales qui expliquent le développement urbain.

- **Des raisons d'ordre sociologique**.

  A l'origine, on vient en ville pour trouver la sécurité, à l'abri des remparts surveillé. On y vient aussi pour trouver une liberté de choix quant aux emplois et aux modes de vie (habitat, loisirs, …)

- **Des raisons qui se rattachent aux phénomènes d'économies externes au sens large:** en particulier au fait que les économies externes peuvent être utilisées de manière individuelle (par les individus et les entreprises) tandis que les déséconomies externes sont en partie socialisées.

  Eclairons ces propos par un exemple. Une implantation industrielle dans l'agglomération algéroise va bénéficier d'économies externes: abondance de main-d'œuvre qualifiée, proximité des débouchés et des administrations (dans la mesure où beaucoup d'entreprises privées sont des sous-traitants de l'Etat)… Mais toutes ces économies externes s'accompagnent de déséconomies externes (coûts de la voirie, pollutions, délais de transport pour les travailleurs…) qui ne seront pas imputées à l'entreprise par des moyens financiers ou fiscaux: c'est l'Etat qui finance les infrastructures plus coûteuses qu'ailleurs.

- **Des raisons liées à des contraintes ou à des ressources naturelles.**

  Les vieux quartiers témoignent de l'influence de la nature sur les comportements humains en matière d'habitat: selon les régions les hommes ont utilisé la pierre, la brique, le bois, ou le torchis.

  Il en est de même pour les localisations et les sites. La situation de Constantine, par exemple, a été valorisée par deux atouts locaux: le rôle défensif du Rocher et l'existence, en contre-bas, d'une des plus grosses sources de l'Algérie, celle du Hamma (850 litres/seconde initialement) qui a donné à la ville les jardins péri-urbains indispensables au cours de l'histoire à toute ville maghrébine.

Mais tout ceci bascule, la société moderne est une société qui tend à être en partie une société artificielle. Cela est particulièrement vrai pour la localisation où les motifs anciens ne jouent plus. Pour un bon nombre d'implantations industrielles, on exige uniquement des terrains plats, les pompes résolvent le problème de l'alimentation en eau qui ne pouvait se faire que par gravitation, le branchement au réseau électricité ne pose généralement plus de problèmes majeurs.

La ville est donc aujourd'hui un monde artificiel inéluctable et il n'y a plus de raisons péremptoires pour que les industries s'installent à Oran plutôt qu'à Bejaïa, plutôt qu'ailleurs. Mais si les contraintes naturelles ne jouent plus du point de vue purement économique, force est de constater qu'elles perdurent pour l'habitat (donc indirectement pour le travail) et les loisirs car l'être humain reste sensible aux conditions naturelles de son environnement.

- **La ville est une organisation sociale et politique favorable à la participation des individus à la gestion.**

C'est sans aucun doute au niveau de la cité qu'il existe la meilleure chance de participation à la vie sociale et c'est cette possibilité qui justifie l'existence de ce qu'on appelle les collectivités locales, notamment la commune. D'ailleurs, sur le plan financier, les individus contribuent de manière fiscale à des réalisations communales dont ils bénéficieront directement.

A Tlemcen, l'histoire du quartier de Boudghène se confond avec celle des luttes de ses habitants pour l'amélioration du confort de leurs maisons. Ainsi, l'adduction d'eau et l'assainissement ont été réalisés grâce à la contribution des habitants renouant ainsi avec une forme de solidarité traditionnelle, la *twiza*[2].

§ 2. Quatre éléments pour caractériser un phénomène urbain.

- **La concentration**

Les densités urbaines sont presque toujours plus élevées et moins étendues que les densités rurales. Les densités rurales les plus fortes se rencontrent dans l'Asie des moussons (1000 à 1500) et dans les terres des deltas (500 à 600). Les densités urbaines les plus fortes se situent dans les villes anciennes: dans la Casbah d'Alger[3], à Hong Kong, dans le secteur de Victoria, la densité est de l'ordre de 200 000 habitants par km² (5 m² par personne); à Paris, à Calcutta, la densité est voisine de 33 000, à New York elle est proche de 8300.

Cette concentration élevée signifie que les éléments de la ville sont soumis à

---

[2] *Twiza* : forme d'entraide et de solidarité rurale; elle s'organisait autour des travaux de battage, de la moisson, de la construction, de la rénovation.

[3] Population 62 582 habitants; superficie environ 0,3 km²

des phénomènes attractifs, des forces de rassemblement dont les éléments essentiels sont le **centre** et les **secteurs péri-urbains** et qu'il s'établit une pulsation de la vie urbaine autour de ces éléments d'attraction (centre et zones périphériques) avec des **circulations** alternées et des **migrations** alternantes.

- **La différenciation des activités**

Une ville n'existe au sens plein que si elle rassemble plusieurs activités, plusieurs fonctions distinctes. C'est le caractère d'économie complexe, par opposition à la mono-activité, qui fait la ville. A contrario, on peut prendre des ensembles à densité élevée qui ne répondent pas à ce critère. Ainsi, il existe en Asie, en Italie du sud, des agglomérations qui ne sont pas des villes au sens plein parce que la quasi totalité de la population est composée d'agriculteurs.

Cette différenciation des activités s'accompagne d'une différentiation de l'espace. L'espace urbain n'est pas homogène. Il existe, d'une certaine manière plus ou moins spontanée, un certain zonage du point de vue de l'activité et même de l'habitat. D'où, en programmation urbaine, le problème du "zoning", c'est à dire du choix des implantations pour un programme de rénovation, par exemple.

- **Le contrôle qui s'exerce sur l'espace**

L'espace urbain, d'une certaine manière, est un espace contrôlé. Historiquement, dans les villes féodales (et même dans les villes les plus anciennes), des limites très précises (les remparts) contrôlaient le développement de l'espace urbain. Ce contrôle était justifié par des nécessités de défense.

Pour les villes de l'époque du capitalisme commercial et industriel, il semble paradoxal de parler de contrôle. Cependant, l'espace urbain restait soumis à des lois économiques et à l'influence d'options techniques: développement circulaire à partir d'un carrefour pour répondre au souci de minimiser les temps de déplacement, dépendance entre la ville et ses équipements d'infrastructure (adduction d'eau) et surtout ses infrastructures de transport.

Aujourd'hui, le contrôle de l'espace est beaucoup plus volontaire et beaucoup plus conscient. Il s'exprime notamment par le périmètre d'agglomération, sorte de nouveau rempart qui fixe la limite de la zone urbaine.

Ce contrôle de l'espace urbain peut toutefois s'avérer relatif sous la pression démographique et des mouvements migratoires résultant des transformations de l'espace agro-pastoral. C'est ainsi que la croissance urbaine en Algérie s'organise, assez souvent, à partir de deux modes d'occupation de l'espace : l'un planifié, l'autre illégal. A Tlemcen, par exemple, deux villes coexistent dans le développement urbain contemporain. L'une, officielle, est déterminée par les prescriptions des documents d'urbanisme; l'autre, le quartier de Boudghène (à trois km du centre ville), procède de la nécessité éprouvée par

ses bâtisseurs de se loger. Ce quartier, illustre la production de logements non planifiée, échappant aux statistiques comme à la légalité. [4]

Les terrains communaux sont tout simplement "squattés". Boudghène, impropre à l'agriculture et peu propice aux opérations de construction licites du fait des fortes pentes, offre des opportunités à saisir[5] . Dans ces conditions, la population de Boudghène a quadruplé entre 1966 et 1993, elle est composée essentiellement de jeunes, 70 % des habitants ont moins de 25 ans. Alimentée par l'exode rural jusqu'en 1966,l'augmentation de la population se fait depuis par la croissance naturelle et par les migrations intra-urbaines.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Années	1950	1954	1962	1966	1977	1993
Boudghène	2000	3000	6450	7788	12632	35000

Sources : Services statistiques de la mairie de Tlemcen,1993.

- **La particularité des genres de vie**

La ville est d'abord un creuset de populations hétérogènes: aux U.S.A, 83,3% des étrangers résident en milieu urbain; à Dakar cohabitent 160 groupes ethniques différents. D'où un rôle de creuset, de brassage. "Les villes sont autant de transformateurs électriques: elles augmentent les tensions, elles précipitent les échanges, elles brassent sans fin la vie des hommes" (Fernand Braudel)

Dans les pays développés, la structure démographique des villes est différente par rapport à l'ensemble du territoire: le pourcentage de femmes y est moins élevé: 88 hommes pour 100 femmes à Londres et à Paris (France entière: 94 H / 100 F), le taux de natalité y est plus fort: Lyon 15,2 %, Paris 14,2% (France entière 12,4 %) .

On pourrait envisager également des différences portant sur les comportements économiques et sociaux: logements, loisirs, alimentation,…

Mais, si ces quatre éléments de la définition du milieu urbain restent valables à l'époque contemporaine, ils n'expliquent pas l'évolution de l'espace urbain

---

[4] La construction illicite n'est d'ailleurs pas l'apanage des populations démunies. Les cas de villas luxueuses sans permis de construire sont également nombreux. Selon le ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat, il y avait, en 1986, environ 500 000 logements illicites en Algérie. Cette même année, à Tlemcen, 10 000 habitations étaient concernées.

[5] Beaucoup de quartiers illicites s'érigent sur des sites que les gestionnaires de l'habitat déclarent non constructibles en raison de fortes pentes, des risques de glissement de terrain. Voir la recherche intéressante de F. Tahraoui, "Les rapports au logement dans un quartier illicite, le cas de Si Salah à Oran", in *Les rapports à l'espace*, Actes de la journée d'étude, U.R.A.S C, Université d'Oran, 29 juin 1988.

§ 3. L'évolution du phénomène urbain se caractérise par le passage de la ville ponctuelle à la région urbaine

En d'autres termes, on remarque un double processus à la fois d'agglomération et de dispersion. Il existe de moins en moins de villes en point mais des "coulées" de population urbaine qui sont de véritables régions.

La vision traditionnelle de la ville "point sur la carte" et correspondant à un processus d'urbanisation dont le rôle est à la fois de concentrer certaines populations venues du milieu rural et de fournir des services aux populations restées rurales doit être complètement abandonnée. Par opposition, nous assistons à une double tendance à la dispersion (dépeuplement des centres urbains: Londres, New York…) et à la concentration (auréoles suburbaines) sans contradiction entre les deux.

Ces régions urbaines se constituent à partir du moment où les auréoles périphériques des différentes agglomérations se rejoignent.

Il est cependant très difficile de connaître l'avenir de cette tendance.

Section 2. Genèse et fonctions des villes.

§ 1. Villes spontanées et villes créées.

- **Les villes spontanées ont été le plus souvent le résultat d'une convergence de trois éléments: un point d'échange, un lieu de culte, une place de défense.**

- des points d'échange qui ont été souvent, à l'origine, un marché intermittent ou une foire (les souks d'Afrique du Nord) qui sont devenus par la suite une place permanente pour le commerce. On observe que cette fonction commerciale s'est d'ailleurs souvent localisée là où il existait une difficulté de transport (rupture de charges).

- des lieux de culte, c'est à dire des emplacements consacrés, placés sous la protection de forces surnaturelles.

- des lieux de défense, c'est à dire des points fortifiés pour se réfugier en temps de guerre soit dans une forteresse, soit dans la ville close.

- **Les villes créées résultent d'un contexte historique**

- **L'Antiquité** a connu deux grandes époques de créations urbaines.

En **Grèce**, du 8ème au 6ème siècle, c'est la fondation des colonies sur le pourtour de la Méditerranée. Cette expansion se poursuit aux 5ème et 4ème siècles durant la période de l'empire macédonien dont Alexandrie est le plus beau fleuron.

Sous **Rome**, apparaissent des colonies militaires puis des villes administratives, dans le cadre de la "pax romana": Cirta (Constantine), capitale de la province Numidie, Césarée (Cherchell) capitale de la Maurétanie césarienne.

- Les villes de la fin du **Moyen-Age** sont destinées à jalonner les mutations politiques et territoriales, à la nouvelle frontière: aux 11ème et 12ème siècles, Tlemcen est capitale des Almorades.

- La création des villes de la **période contemporaine** répond à des raisons d'ordre militaire (Mourmansk en 1916) ou d'ordre politique (Washington, Camberra, Ottawa, Brazilia). Mais, pour l'essentiel, les villes créées dans la période contemporaine l'ont été pour des raisons économiques. C'est le cas des villes industrielles comme Johannesburg.

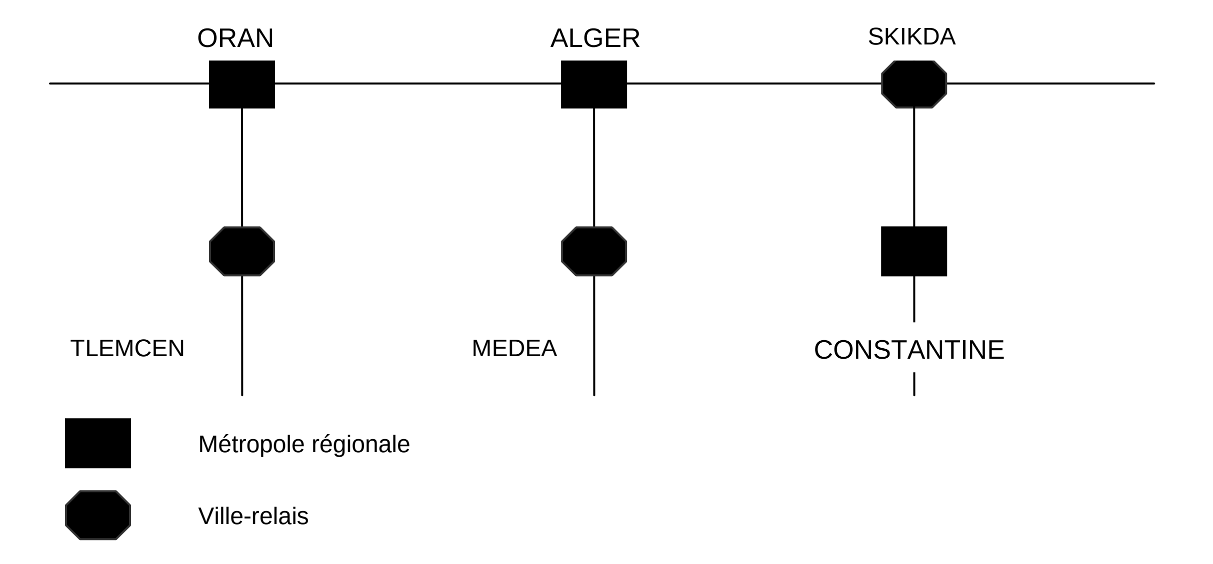
§ 2. Les fonctions des villes en rapport avec leur localisation.

Quelles sont les fonctions que peuvent remplir les agglomérations.

❑ La fonction commerciale

Elle a pris plusieurs formes. Dans sa forme primitive, la fonction commerciale se présente sous la forme du marché local qui s'établit de préférence au contact de régions naturelles différentes.

Elle a favorisé la création de réseaux de villes-relais qui suivent des routes anciennes (route de la soie) et les grands fleuves (Rhin, Rhône) ou contournent les déserts (Tombouctou sur le pourtour du Sahara)…Les ports d'estuaires et de deltas appartiennent aussi à cette catégorie.



Deux modèles différents d'organisation du territoire par les métropoles. Pour l'Oranie et l'Algérois, la métropole est littorale; pour le Constantinois, la métropole est intérieure.

- **La fonction industrielle renvoie aux** villes minières et aux villes industrielles diversifiées

  Les villes minières sont du 19ème siècle. La fonction industrielle y est apparue à l'état pur. On n'y trouve donc pas une gamme équilibrée de fonctions urbaines. Les grandes concentrations du charbon, dont l'exploitation nécessitait une main d'oeuvre nombreuse, ont été néanmoins le support de nombreuses industries annexes: centrales thermiques, industries chimiques, hauts fourneaux. Dans d'autres domaines, l'extraction de l'or a créé Johannesburg (une dizaine d'habitants en 1880, 1 600 000 aujourd'hui), celle du diamant: Kimberley. Observons que le pétrole, dont l'extraction demande peu de main d'oeuvre, n'a pas donné lieu à de grandes concentrations urbaines. Il existe toutefois quelques exceptions comme Bakou.

- **La fonction culturelle et de loisir**

  Il y a eu, à l'origine, des **villes religieuses** c'est à dire non pas des villes fondées pour des raisons religieuses mais des villes où les gens se rassemblaient pour pratiquer une religion comme à La Mecque ou Bénarès dont la population varie fortement au grès des calendriers religieux.

  Les **villes universitaires** étaient autrefois associées à la fonction religieuse.[6] Par la suite un certain nombre de villes universitaires se sont fortement spécialisées: Bologne, Salamanque, Heidelberg, Louvain, Oxford, Cambridge.

  Les **villes touristiques** (plages, eaux thermales,…) ne peuvent se développer durablement sans le support de villes voisines assez importantes.

Section 3. Les problèmes posés par la croissance urbaine

Toutes les grandes villes ont des problèmes d'assiette de leur extension spatiale et y répondent par des solutions diverses. Alger ou Oran, se développent par bourgeonnements successifs et taches urbaines sur les plaines voisines. Annaba, par un développement en anneaux urbains autour du Dejbel Bellelita. Le Caire, Londres, Paris ou Hong Kong, par la création d'une auréole de villes nouvelles de petite taille.

Un constat s'impose: il arrive un moment où l'extension en continuum n'est physiquement plus possible et un stade où l'exurbanisation éclatée se révèle créer plus de problèmes qu'elle n'en résout. Devant cette situation de "désordre urbain", il faut trouver d'autres solutions.

---

[6] Madaure, actuellement M'daourouch, est une ville située à 50 km de Souk-Ahras au nord est de l'Algérie. A l'époque romaine, Madaure ou Madaurius était fréquentée par les étudiants pour son université réputée pour sa spécialisation en philosophie. Saint-Augustin y avait fait ses études ainsi que le philosophe Apulée.

§ 1. Une solution à la croissance urbaine, "la ville nouvelle" ?

Chez les universitaires comme chez les édiles, les villes nouvelles ne laissent pas indifférents. Elles suscitent facilement discussions, débats, contradictions. Certains sont fortement pour, d'autres farouchement contre. La communauté scientifique est partagée.

Or l'Algérie porte aujourd'hui un grand intérêt aux villes nouvelles. On devrait dire "à nouveau", car son histoire est jalonnée de villes nouvelles. Sans parler des créations des époques romaines et arabes, au 19ème siècle la colonisation française en Algérie s'est traduite par la création ex-nihilo d'environ 450 "villes et villages de colonisation" destinés à la fois à abriter les colons et à contrôler le territoire. Ces créations étaient autant de villes nouvelles. Sétif, Batna, Sidi-bel-Abbès, Chlef ou Tizi Ouzou, en portent puissamment la marque. On peut dire que toutes ces créations ont "réussi"; tous ces villages se sont transformés en petites villes actives et rayonnant sur leur territoire. Elles ont aujourd'hui 150 ans d'existence.

Aujourd'hui, où l'Aménagement du Territoire est devenu un des maîtres mots du pays, l'on relance les projets de villes nouvelles tous azimuts. Elles correspondent à la fois à une vision volontariste sur l'espace et au désir de répondre aux bouleversements du pays depuis 50 ans, et donc aux déséquilibres spatiaux afférents.

On retrouve dans les projets avancés les deux orientations attribuées aux villes nouvelles dans le monde contemporain:

- **la ville conçue pour recomposer le territoire régional,** pour créer dans des espaces délaissés un pôle d'entraînement, pour rééquilibrer le territoire. Telles les villes nouvelles des espaces neufs (Sibérie, déserts, polders), ou les nouvelles capitales politiques (Ankara, Brasilia, Abuja ou Islamabad)

- **la ville conçue pour décongestionner une métropole urbaine** et pour créer dans une couronne proche un (ou plusieurs) mini-pôle jouant un rôle de desserrement. C'est le modèle des villes nouvelles créées autour des agglomérations de Londres (les "new towns" lancées par Abercrombie), de Paris (Cergy-Pontoise, Evry) ou du Caire (6 Octobre, 10 de Ramadhan).

Boughzoul, dans les hautes Plaines au sud d'Alger, relève de la première conception. La ville nouvelle d'Ali Mendjeli à Constantine de la seconde, comme celle de Sidi Abdallah près d'Alger ou le projet d'Imedrassen près de Batna.

§ 2. Les coûts matériels et humains de l'extension des villes ne constituent qu'un aspect du problème général des coûts de la croissance économique

La ville est aujourd'hui en procès. Dans dix ans, Bombay et Tokyo auront 27 millions d'habitants… L'urbaniste Rem Koolhaas nous prévient: l'humanité devient une "nouvelle espèce", vivant en majorité dans les mégapoles entre

échangeurs, tours géantes, barres de bureaux, escalators, supermarchés, fast-foods, multiplexes, supportant air conditionné, pollution et délinquance. Le développement des pays émergents s'accompagne d'une concentration urbaine à la croissance inexorable. Chaque heure: 60 personnes de plus à Manille, 47 de plus à Delhi, 21 de plus à Lagos

L'espace urbain qui abrite la moitié de l'humanité est devenu le siège de tensions, de nuisances, et de coûts dont l'ampleur conduit à se demander si la vie urbaine ne comporte pas plus d'inconvénients que d'avantages. De même que les excès de l'industrialisation s'étaient traduits autrefois par une profonde détérioration du bien-être, de même peut-on s'interroger aujourd'hui sur les effets d'une urbanisation rapide et sur les coûts qu'elle inflige à la population.

Différentes conceptions peuvent orienter l'étude des coûts de la croissance urbaine. Les économistes ont été tentés par la recherche d'une interprétation théorique de l'évolution des coûts Mais, en dépit de la profusion des applications possibles, il apparaît que les hypothèses posées sur le comportement rationnel des agents économiques sont souvent éloignées de la réalité et de la pratique urbaine. Ceci ne condamne pas ce genre de travaux - la théorie est aujourd'hui plus que jamais nécessaire – mais en limite momentanément le caractère opérationnel.

En l'état actuel des connaissances, aucun modèle général de fonctionnement de la ville n'est satisfaisant.

En définitive, on tirera profit d'un inventaire s'attachant successivement aux coûts fonciers (prix du sol, charges foncières), aux coûts des transports (migrations intra-urbaines, problèmes de l'heure de pointe, …) et autres coûts publics de la gestion de la cité. Mais cette approche fonctionnelle et sectorielle néglige la nécessaire interdépendance entre les différents coûts de la croissance urbaine. La partie visible de l'iceberg ne doit pas nous faire oublier l'importance considérable de la partie cachée. Finalement, la politique d'armature urbaine d'un pays ou d'une région s'avère particulièrement difficile à définir et à conduire tant il est vrai que "l'urbain est désormais une nouvelle nature" à découvrir.

Section 4. Aperçu du contexte urbain algérien

Il est admis que l'urbanisation est un phénomène mondial inéluctable. L'Algérie ne fait pas exception: l'urbanisation, d'environ 30 % en 1966, dépasse actuellement les 60 %.

Evolution de la population urbaine en Algérie de 1886 à 1998

Années	Population			% Population urbaine
	Urbaine	Rurale	Total	
1886	523431	3 228 606	3 752 037	13,9
1931	1 247 731	4 654 288	5 902 019	21,1
1966	3 778 482	8 243 518	12 022 000	31,4
1987	11 444 249	11 594 693	23 038 942	49,7
1998	16 966 937	12 133 916	29 100 863	58,3

La population urbaine en Algérie n'a cessé d'augmenter par rapport à la population rurale. De 13,9 % en 1886, la population urbaine a atteint de 58.30% en 1998 (cf. tableau ci-dessus). L'accroissement des villes en Algérie attire une population de plus en plus importante. En même temps, la population rurale a diminué. Sur les 1545 communes existantes, 948 sont classées rurales avec 41 % de la population nationale.

Mais, entre les recensements de 1987 et 1998, les très grands centres urbains, qu'ils soient intérieurs ou littoraux, ont connu une croissance limitée…

C'est bien connu pour Alger où, même en joignant à la capitale et à sa wilaya les espaces urbains et suburbains limitrophes des wilayas de Boumerdès, de Tipaza, et de Blida, le taux de croissance annuel, encore de 3,6 % jusqu'en 1977, s'est réduit à 1,9% en 1977-87 puis à 1,5 % en 1987-98. A plus forte raison cela joue pour l'ancien "Grand Alger" où ce taux s'est abaissé, parallèlement de 3,2 à 1,2 puis 0,3 %, et surtout pour ses quartiers centraux. C'est vrai aussi d'Oran et de Annaba, aux taux de croissance 1987-98 de 1,03 et 1,28 %, et même de ports moyens comme Mostaganem (0,89 %), voire Skikda. C'est vrai également de la plus grande ville intérieure, Constantine, avec le taux annuel de 0,48 %.

Une croissance modérée, ne dépassant pas celle de l'Algérie dans la période, affecte aussi de grandes villes, fortement gonflées en fin d'ère coloniale, et pourtant encore presque doublées en vingt ans, une fois pourvues d'investissements industriels publics importants. Ainsi Setif, doublée de 1954 à 1956 par l'afflux de réfugiés ruraux, puis, dotée notamment de complexes de transformation (plastiques, etc...) dans les années 1970 et presque encore doublée de 1966 à 1987, n'a cru que de 2,1 % par an entre les deux derniers recensements, très près de son taux d'accroissement naturel.

A un niveau proche, Batna, bien plus gonflée, au pied de l'Aurès, par la guerre d'indépendance, puis elle aussi dotée d'industries, un peu en retard sur Sétif, mais avec un taux de croissance à peine supérieur jusqu'en 1987, n'a connu qu'un taux légèrement plus élevé de 1987 à 1998 (à 2, 7% par an pour 2,2 dans l'ensemble de sa wilaya). A un niveau de peuplement plus moyen, d'autres chefs-lieux de wilayas traditionnels, pourvus de zones industrielles proches, portuaires comme Bejaïa (2,09%) ou intérieures comme Tizi-Ouzou (2,33 %), ou, à l'ouest, Mascara (2,03%), Tlemcen/Mansoura (1,87%) ou Sidi-bel-Abbès (1,67%) ne s'accroissent déjà plus, à cette période, qu'à des rythmes voisins de ceux de leurs wilayas entières (respectivement 1,9%, 1,7%, 1 ,65 %; 1,65%,).

A l'opposé, hormis les villes centres d'exploitation d'hydrocarbures du Sud, Hassi Messaoud ou Hassi Rmel (9 398 et 4 421 habitants en 1987) qui confirment leur rôle urbain à la faveur de taux de croissance exceptionnels de 12,2 et 8,8 % par an, ***les plus forts accroissements de population concernent avant tout soit certaines petites villes, d'urbanisation récente ou en cours, soit de gros bourgs avant tout ruraux.*** N'en sont pas non plus exclus certains chefs-lieux de wilayas, qui s'intègrent parfois durant la période aux 32 villes de plus de 100 000 habitants recensées voici huit ans; comme Djelfa, pas spécialement

pourvue d'équipements productifs, qui gagne 5,81 % de résidents par an, plus vite que la ville née de l'industrie qui dépend d'elle (Aïn Oussera) ou comme, à des taux plus modestes (autour de 4 %), Tiaret, Msila, Bordj-bou-arreridj et Médéa.

Quelques villes nées de l'industrie, connaissent elles aussi une croissance démographique accélérée. C'est le cas de celles qui ont démarré durant les années 1970. Les taux de croissance entre les recensements de 1987 et 1998 atteignent ainsi 7,86 % par an à Berrouaghia, 5,96 % à Aïn el Kebira et 5,54 % à Aïn Oussera, cité plus haut.

… et la croissance des grandes villes combine étalement urbain et ralentissement démographique.

Ce paradoxe apparent aujourd'hui observé dans nombre de grandes villes du monde, est moins l'effet d'une attraction démographique que celui d'un desserrement doublé d'allègement de densité. L'évolution démographique d'Alger témoigne de la faiblesse des théories démographiques sur l'explosion urbaine généralisée et les "mégalopoles monstres".

Le ralentissement, *et non l'arrêt,* de la croissance démographique algéroise a été engagé dès le milieu des années 1970, avec la stagnation constatée du nombre de naissances (autour de 67 000) jusqu'à leur recul à partir du milieu de la décennie suivante malgré une structure par âge rajeunie. Comme les autres grandes villes, Alger a vu sa fécondité reculer et la part migratoire dans sa croissance s'amenuiser jusqu'à s'inverser. Alger fut également un cas précoce [7] de changement de nature de l'immigration devenue majoritairement plus urbaine et d'inversion des migrations. Dès la période 1977-1987, Alger enregistrait un solde migratoire négatif de 120 500 personnes : 21 500 arrivées pour 142 000 départs répartis presque à égalité entre desserrement urbain (43 %) et migrations descendantes (57 %). La dernière décennie révèle une inversion de la tendance : le solde migratoire redevient positif: 24 960 personnes mais souligne un rééquilibrage du rôle de pompe aspirante et refoulante d'Alger : 148 111 entrées pour 123 151 sorties cette fois-ci[8]. Ainsi malgré la réémergence de la migration rurale/urbaine dont le déclenchement tient, pour partie, à la détérioration des conditions économiques des campagnes, les migrations descendantes se maintiennent comme le desserrement à longue distance dans une aire métropolitaine plus étendue. Le desserrement ne concerne plus que 38,5 % des réémigrants encore qu'on l'ait inscrit dans des limites très larges en l'occurrence l'ensemble des trois wilayas de Blida, Boumerdès et Tipasa, le reste, soit près de 70 000 personnes (10 000 de moins qu'entre 1977 et 1987), étant dédié aux migrations descendantes majoritairement interurbaines, confirmant ainsi la poursuite de la transition de la mobilité.

[7] Comme au Caire, à Bogota ou à Mexico

[8] Cf. ONS. Les migrations internes inter-communales, Données statistiques n°331.

L'agglomération algéroise entre desserrement et drainage de proximité (1987-1998)

Wilayas	Arrivées d' Alger	% des entrées	Départs vers Alger	% des sorties	Solde
Blida	19470	32,6	20621	50	-1151
Boumerdès	21678	45,7	9533	51,8	+12145
Tipasa	6220	23,8	3614	32,7	+2606
	47368		33768		+13600

Le desserrement de l'agglomération algéroise l'emporte encore sur le drainage de proximité en particulier sur son flanc Est, mais l'on est en réalité en présence d'un télescopage de migrations et de mobilité résidentielle dont on ne sait pas quelles sont les proportions.

Section 5. Situation du parc immobilier algérien

En 1966, année du premier recensement général de la population de l'Algérie indépendante, la situation du pays dans le domaine de l'habitat était la suivante:

Année	Nbre d'habitants	Parc immobilier	Taille des ménages
1966	12.096.347	1.786.904	6.77

Situation de l'habitat en 2004

Année	Nbre d'habitants	Parc immobilier	Taille des ménages
2004	32.300.000	5.900.000	5.47

Ayant un parc important de logements sociaux, l'Etat a adopté la politique d'accession à la propriété en faveur des locataires occupants à travers la loi 81/01 du 07 février 1981 puis la loi 86/03 relative à la cession du patrimoine immobilier. Ainsi les ensembles d'habitat sociaux concernés sont devenus des copropriétés et sont gérés par le décret 83/666 du 12 novembre 1983 selon les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.

Mais, en 2001, l'Etat a décidé de changer de politique et d'arrêter toutes les ventes et ce par la promulgation de la loi 2000/86 du 23 septembre 2000 relative à la loi de finance de l'année 2001.

Actuellement les biens immobiliers bâtis appartenant à l'Etat et aux OPGI qu'ils soient à usage d'habitation ou commercial, mis en exploitation avant le 1er janvier 2004, sont mis en vente par les dispositions du décret exécutif n° 03/269 du 7 août 2003.

Les diverses actions déployées par les autorités publiques tant du point de vue législatif que de celui de la construction de logements neufs (cf. le programme de un million de logements actuellement en cours), témoignent de la volonté de l'Etat à répondre au mieux aux besoins massifs de logements.

2ème PARTIE

<u>Les facteurs dont dépend la valeur d'un immeuble</u>

CHAPITRE 1

La situation, paramètre fondamental

La situation de l'immeuble est parfois considérée comme le facteur de la valeur le plus important au motif qu'un immeuble ne se déplace pas alors qu'un immeuble en mauvais état ou mal loué peut se rénover ou se libérer. Sans vouloir entrer dans un classement par ordre d'importance des facteurs de la valeur, on ne peut que constater la forte incidence de la situation sur la valeur d'un immeuble.

Section 1. Situation générale et situation particulière.

Une ville apporte un ensemble de services gratuits: marché du travail pour les habitants, proximité des écoles, des commerces, des centres culturels, des lieux de culte, débouchés pour les entreprises industrielles, clientèle pour les firmes commerciales, échanges, transports et liaisons plus ou moins facilités avec le reste du pays ou l'étranger,…

L'Evaluateur doit juger de la situation d'un emplacement urbain ou d'un immeuble à deux points de vue: la situation inter-urbaine ou situation générale et la situation intra-urbaine ou situation particulière.

§ 1. La situation générale

C'est le jugement porté sur **la ville** dont dépend l'immeuble examiné, son évolution démographique, son dynamisme économique, le niveau de richesse de ses habitants (a contrario le taux de chômage), le niveau des besoins non satisfaits (en logements, bureaux ou autres investissements immobiliers), la politique municipale en matière d'impôts locaux et de développement des services publics.

§ 2. La situation particulière

C'est **le quartier**, **la rue** (plus ou moins large), **l'accès** plus ou moins facile, **la proximité** des écoles, des spectacles, des commerces, des transports publics, existence d'espaces verts ou au contraire d'activités polluantes ou dépréciatives, densité des constructions, vues,…sans oublier l**es facteurs sociologiques**: âge, ethnie et niveau de vie des habitants, snobisme, niveau des loyers ou des ventes, style des nouvelles constructions, modernité plus ou moins marquée des commerces ou des industries, etc,…

Section 2. Le voisinage.

Ce paramètre concerne l'environnement immédiat du bien et, sauf connaissance préalable des lieux, ne peut être apprécié que par une visite sur place, parfois même à des moments différents.

Cet aspect différent selon l'usage peut influer fortement sur la valeur tant à la hausse qu'à la baisse en fonction des éléments d'agrément ou des facteurs dépréciatifs.

- **Pour l'immobilier résidentiel**

Le voisinage constitue parfois un facteur prépondérant de la valeur compte tenu de la sensibilité croissante des acquéreurs à leur environnement. En premier lieu, il faudra mentionner le bruit, que les citadins cherchent à éviter prioritairement: bruit de la circulation automobile (expliquant la désaffection des carrefours et des axes très fréquentés) mais aussi généré par des activités

proches (commerces ouverts toute la nuit) sans omettre des zones situées près des aérodromes.

Un second aspect concerne la qualité du voisinage et de l'accès: aspect et nature du bâti immédiat et de la voirie, sociologie dominante du voisinage.

- **Pour l'immobilier professionnel**

Cet aspect est moins sensible même si sa prise en compte par les chefs d'entreprise tend à s'accroître. La recherche d'un environnement valorisant se traduit par une implantation d'accès aisé, bien desservie, aisément repérable pour la clientèle et à proximité de services bénéficiant au personnel. La notion de "site reconnu" pour telle ou telle activité constitue un indéniable facteur de plus-value et de facilité de réalisation.

CHAPITRE 2

Les qualités intrinsèques du sol et des constructions

Ce chapitre est consacré à l'examen technique des deux composants de l'immeuble, *le terrain et les constructions.* Il correspond à une démarche naturelle que les premiers évaluateurs, architectes, ingénieurs, techniciens du bâtiment ont suivi en établissant une étroite corrélation entre le coût de fabrication d'un immeuble, sommation du terrain et des constructions, et sa valeur marchande.

Cette approche, pertinente dans certains cas, se retrouve dans le traitement fiscal et comptable qui distingue dans l'entité finale qu'est l'immeuble, le terrain, bien non amortissable, et les constructions qui s'amortissent avec le temps.

Section 1. Le terrain

Il constitue à l'évidence la caractéristique essentielle du bien immobilier même si sa matérialité est parfois occultée, dans le cas de copropriété; néanmoins son importance subsiste sous forme de la notion de charge foncière.

Pour s'en tenir au seul critère physique, les éléments suivants sont pris en considération:

§ 1. Nature du sous-sol

La nature du sous-sol est un élément important à prendre en considération. Les progrès de la technique permettent aujourd'hui de construire à peu près partout, notamment en montagne sur des terrains difficilement affouillables ou au contraire sur terrains de remblais compressibles et mobiles. Il n'en reste pas moins que le coût des fondations est sensiblement plus important et qu'il en résulte un effet direct sur la valeur du terrain.

En principe, la construction exige des fondations en sous-sol pour permettre l'ancrage de l'édifice et éviter des mouvements horizontaux. Le sol, d'autre part, doit être assez peu compressible pour résister à la poussée verticale du poids du bâtiment. Les roches très dures (terrains incompressibles par excellence) ont une résistance à l'enfoncement qui peut aller jusqu'à 20 kg au cm² mais sont difficilement affouillables, ce qui rend le terrassement très onéreux. Les terrains compressibles (argiles compactes, tourbes, terres rapportées en remblais d'anciennes carrières) ont une faible résistance à l'enfoncement (0,5 kg par cm² parfois). La construction sur ces terrains nécessite de très larges radiers de répartition de manière à diminuer la pression ou des systèmes de fondations spéciales par voûtes et piliers creusés dans des puits jusqu'au sol dur. Les meilleurs terrains à bâtir sont, du point de vue du sous-sol, les terrains facilement affouillables et peu compressibles (résistance de 3 à 5 kg au cm²). Ce sont notamment les graviers, sables, limons ou argiles sèches.

Les sols pollués

Les sous-sols des terrains, en particulier dans les zones d'industries anciennes peuvent présenter des pollutions de natures diverses

- métallique: métaux lourds
- minérale: chlore, soufre, etc,…
- organique: hydrocarbures

Le principe est que le coût de la dépollution étayé par un audit environnemental du site s'impute sur la valeur foncière et doit conduire, dans certains cas, à rechercher une utilisation permettant d'optimiser la balance entre la valorisation du foncier et les coûts de dépollution.

§ 2. Superficie, importance et configuration

Parmi les autres qualités intrinsèques d'un terrain à bâtir il faut évoquer la surface et la configuration (dimension de la façade sur la voie publique, régularité de la forme, importance relative de la profondeur par rapport à la façade, etc,…)[1]

La surface conditionne en général les possibilités administratives de construire sur le terrain. Mais l'importance plus ou moins grande de la surface des lots de terrain pose également problème à un autre point de vue. On dit souvent que plus un bien est important, en surface ou en volume, moins il a de valeur à l'unité de surface ou de volume. Il est exact que, pour des terrains à bâtir dans des secteurs où l'usage normal des terrains est la construction de maisons individuelles, les petites surfaces valent plus cher au mètre carré que les grandes.

Plus exactement, il convient d'apprécier quelle est l'importance de la surface du lot moyen de terrain tel qu'il est localement demandé par les acquéreurs éventuels. Un lot plus grand, sauf s'il est divisible, n'apporte pas beaucoup de valeur supplémentaire, ce qui justifie une pondération faible (en valeur vénale) des mètres carrés supplémentaires au-delà de la surface moyenne du secteur. Mais pour des terrains en situation de convenir à la construction de grands ensembles ou d'immeubles collectifs, les prix au mètre carré de surface ne sont pas plus importants pour les petites surfaces que pour les grandes, au contraire le plus souvent, car il est plus facile d'exploiter un grand terrain qu'un petit pour une opération de construction collective.

§ 3. L'encombrement

L'encombrement éventuel du terrain constitue également un élément technique à prendre en compte pour la détermination de la valeur, pour bâtir, d'un terrain: un terrain ne peut être utilisé pour bâtir de manière optimale que s'il est nu.

On appelle terrain encombré un terrain mal utilisé ou non utilisé pour sa destination normale, édifié de constructions légères ou vétustes dont l'utilité, donc la valeur économique, est faible par rapport à l'intérêt que peut avoir le terrain nu dans une perspective de construction nouvelle. L'évaluation, comme terrain à bâtir, de terrains encombrés devra tenir compte du coût des travaux de démolition et d'enlèvement des matériaux à prévoir.

§ 4. L'équipement

L'équipement est, pour un terrain à bâtir, la qualité fondamentale.

- *La voirie* doit prendre en considération: d'une part la sécurité et les besoins des utilisateurs (accès des véhicules, des services de protection contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, etc,..) et d'autre part le fonctionnement de la circulation générale (qui ne doit pas être perturbée par des débouchés dangereux).

[1] Il faudrait encore ajouter: le relief, l'orientation, la proximité des cours d'eau qui peuvent rendre impropre à la construction certains terrains de vallées du fait des risques d'inondations

- *L'alimentation électrique* doit être adaptée aux besoins, dans le cadre de la perspective d'utilisation envisagée pour le terrain: ligne à basse tension pour un terrain à bâtir pour maison individuelle, ligne à moyenne tension avec transformateur pour un grand terrain destiné à la construction d'un ensemble d'habitation ou à la création d'un lotissement.

- *L'alimentation en eau* est une autre condition pour qu'un terrain soit utilisable pour la construction. On distingue, en ce qui concerne les conduites d'eau:

  - les conduites maîtresses (400 mm de diamètre et plus) sur lesquelles aucun branchement particulier n'est possible,
  - les conduites de transit intermédiaires,
  - les conduites d'alimentation (au-dessous de 250 mm)

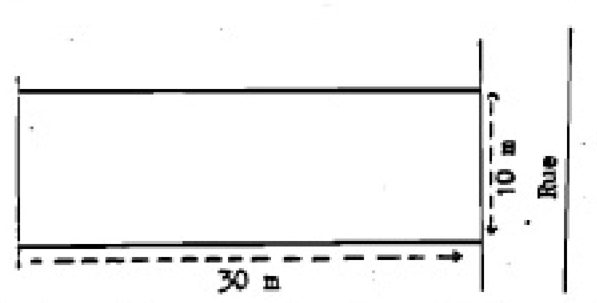
  Les réseaux ne doivent être saturés. Débit et pression doivent être suffisants. Il en résulte parfois des conséquences en matière d'évaluation de lots de terrains de lotissements anciens dont les réseaux, saturés, présentent une capacité résiduelle insuffisante.

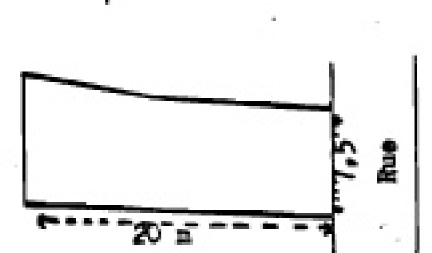
- *L'assainissement* se subdivise en deux éléments: l'évacuation des eaux pluviales qui ne pose généralement pas de problème et l'évacuation des eaux usées qui constitue l'assainissement proprement dit. Cet assainissement par des moyens collectifs est de plus en plus systématiquement imposé dans les agglomérations. Un réseau d'égouts-vannes est généralement exigé pour la desserte des terrains sur lesquels doivent être créés des lotissements ou édifiés des ensembles d'habitation. Lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'évacuation, le permis de construire, sur un terrain individuel, n'est accordé que sous réserve du "traitement" (décantation, épurement biologique) des eaux usées (salles de bains, cuisines, WC).

  On désigne généralement par le terme de "viabilité" l'accès ou la desserte d'un terrain par une voie carrossable pourvue des réseaux d'eau, d'électricité, éventuellement d'assainissement et de gaz. La présence de tous les éléments de viabilité n'est pas nécessaire. Un terrain peut être considéré comme terrain à bâtir s'il possède la viabilité minimum admise dans le secteur, par exemple voirie, eau et électricité, ou si le raccordement aux réseaux existants (eau, électricité,…) est possible sans frais excessifs. Toutefois, l'absence de certains éléments de viabilité réduit les possibilités de construction ou oblige à des frais supplémentaires, ce qui diminue la valeur du terrain. Ainsi, l'absence d'égouts pourra empêcher l'édification de bâtiments collectifs ou l'implantation de plusieurs bâtiments d'habitation sur un terrain de grande superficie.

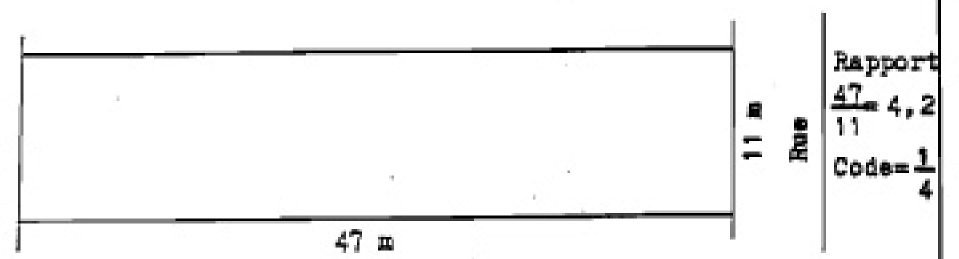
FORME du TERRAIN

R Régulier, de forme rectangulaire ou légèrement déviée
avec une longueur de façade { supérieure au quart de la profondeur
mais inférieure à 2 fois la profondeur

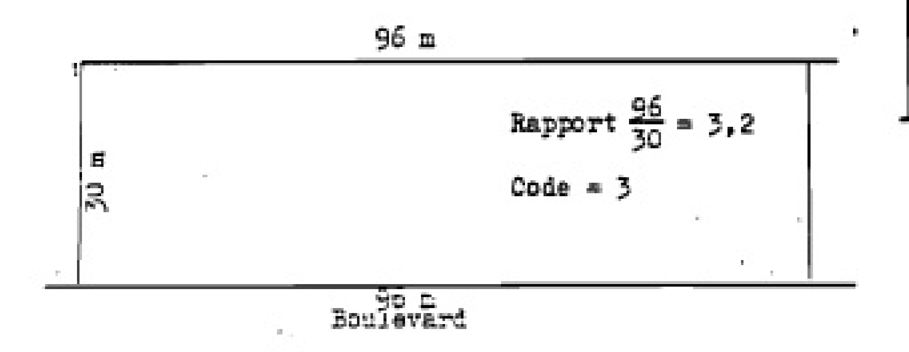




1/4, 1/5, Sous-classe des terrains réguliers, où la fraction représente le rapport : façade / profondeur (Dénominateur arrondi par défaut)
dans tous les cas où la longueur de la façade est inférieure ou égale au quart de la profondeur.



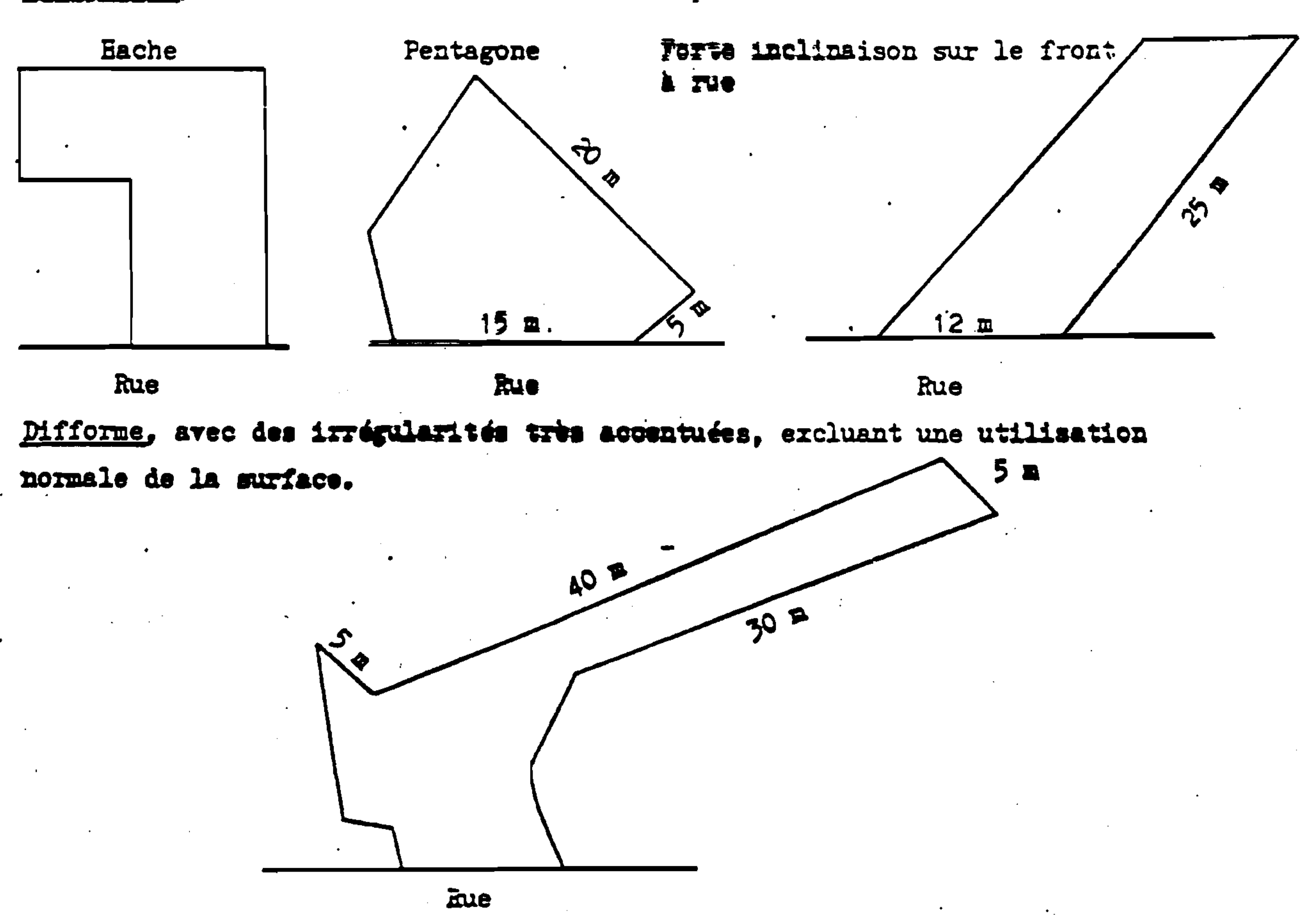
2, 3 etc. Sous-classe des terrains réguliers, où le nombre entier, arrondi par défaut, représente le rapport : façade / terrain
dans tous les cas où la longueur de façade est supérieure ou égale à deux fois la profondeur.



Dans le cas de terrains situés entre deux voies carrossables (rue ou routes), diviser la profondeur par deux avant ce calcul, ce qui ramènera souvent la codification à "R" simplement.

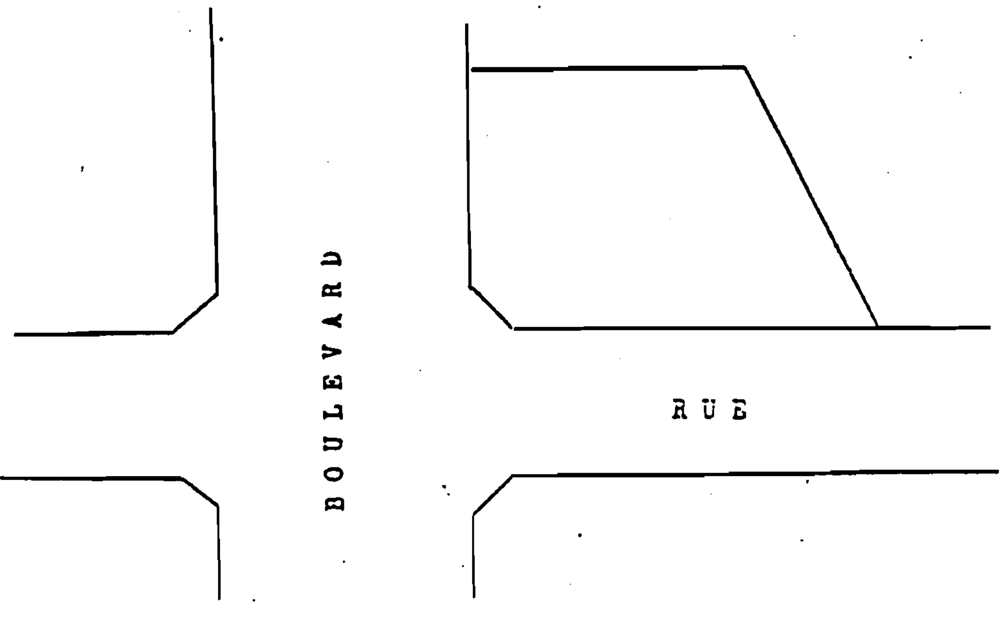
FORME du TERRAIN
(suite)

Irrégulier, avec une ou deux anomalies. Exemples :



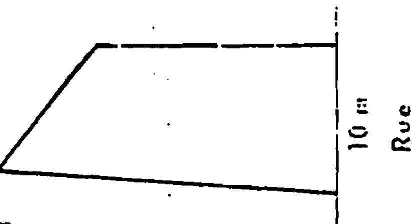
Difforme, avec des irrégularités très accentuées, excluant une utilisation normale de la surface.

Terrain d'angle.

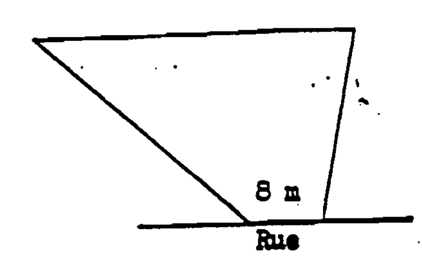


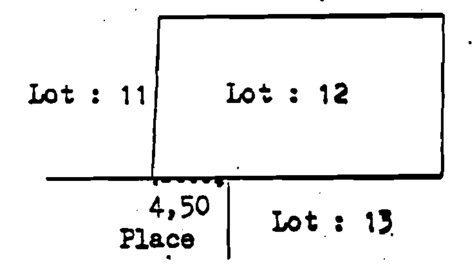
ACCES du TERRAIN

Front à voie normal, égal ou supérieur à la largeur utile du terrain.

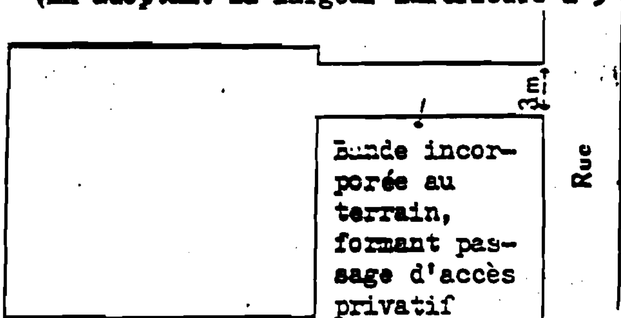


Front à voie étroit, inférieur à la fois à la largeur utile du terrain et à 10 mètres.

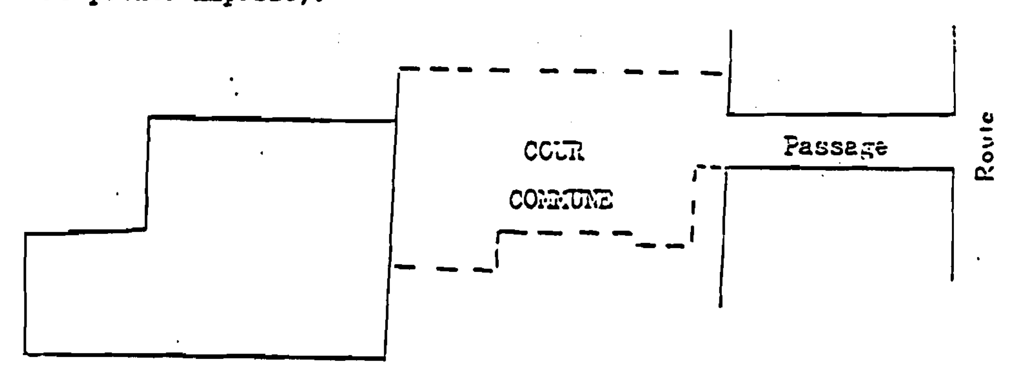




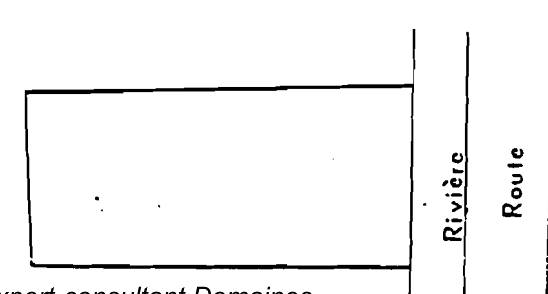
Accès par un passage incorporé à la surface du terrain, constitué par une bande de terrain privative. (En adoptant la largeur inférieure à 5 m comme définition de passage).



Accès par un passage non compris dans la surface du terrain, (la définition de "passage", au sens étendu, englobant aussi bien un passage commun, indivis, une cour commune ou une petite impasse).



Accès seulement par franchissement d'une voie d'eau.



Section 2. Les constructions; notions de technologie du bâtiment

§ 1. Les participants à l'acte de construire

Avant d'aborder les "techniques de construction", il convient de préciser l'articulation entre les différents participants à l'acte de construire.

Le **maître de l'ouvrage**, public ou privé, définit **le programme** qu'il veut réaliser.

La réalisation du projet met en rapport le maître de l'ouvrage avec l'**architecte ou maître d'œuvre**. Ce dernier peut être chargé de la conception et de la réalisation.

Il peut s'entourer d'une équipe d'**ingénieurs spécialisés** (ingénieur-conseil béton armé, charpente métallique, acousticien,…) et d'**économistes** ou **métreurs** suivant l'importance de la construction.

Dès la mise au point du projet, une consultation est lancée pour désigner les entreprises chargées de la construction. A cet effet, cette construction est découpée suivant un certain nombre de lots tels que: maçonnerie, charpente, couverture, menuiseries, etc,….Puis des marchés sont signés entre le maître d'ouvrage et les **entrepreneurs** retenus. Ce découpage peut varier et plusieurs lots peuvent être regroupés entre eux, voire en un seul (entreprise générale).

Préalablement à la désignation de l'entrepreneur, il convient de vérifier qu'il a la qualification lui permettant de traiter les travaux et qu'il est couvert par une assurance.

La construction doit entrer dans un cadre rigide imposé par les diverses réglementations, à savoir:

- les lois, décrets et arrêtés
- les normes nationales
- les avis techniques concernant les matériaux
- etc,…

Compte tenu de la complexité du programme, le maître de l'ouvrage peut demander le concours d'un bureau de contrôle qui lui permet de veiller à la conformité du projet avec les règlements en vigueur ou de s'assurer de la qualité des prestations en effectuant les essais nécessaires.

Enfin, de manière à assurer le bon déroulement du chantier, dans les délais prescrits au cahier des charges, le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre ou l'ensemble des entreprises peuvent faire appel à un **agent de coordination** qui établit un planning et veille à son respect.

§ 2. Conception technique d'un bâtiment

Dès lors que le maître d'œuvre a organisé les espaces en fonction du programme qui lui a été soumis par le maître de l'ouvrage, il doit, simultanément à la mise au

point de l'avant-projet, penser à la technique retenue lors de la phase de réalisation.

Cette technique, qui a évolué au cours des âges, varie encore d'un pays ou d'une région à l'autre du globe, en fonction:

- du mode de vie des populations
- des conditions climatiques
- des matériaux disponibles
- de la technicité acquise

L'étude sera conduite en suivant le processus même de la construction, c'est-à-dire de bas en haut, de l'extérieur vers l'intérieur en définissant les matériaux pouvant être utilisés.

➢ ***Le gros œuvre - structure***

Un terrain ayant été déterminé pour recevoir une construction, il convient dès l'origine du projet de procéder à une campagne de sondages permettant de connaître la nature des sols et, éventuellement, à l'aide d'essais complémentaires de déterminer la capacité de portance, c'est-à-dire le taux de travail (ou pression) exprimé en bars (ou kg/m²). Partant, il est plus aisé de définir le type de fondations à retenir.

La fonction des fondations est de transmettre au sol support les efforts concentrés aux pieds des appuis murs, poteaux, en adaptant le taux de ces efforts aux capacités du sol.

- **Les fondations sont classées en plusieurs catégories**

  - **Les fondations superficielles** pour lesquelles le rapport $\frac{\text{profondeur}}{\text{largeur}}$ est inférieur à 4

    Ce sont les semelles filantes sous les murs, les semelles de répartition de largeur plus importante, les semelles ponctuelles, au droit des poteaux, et les radiers réalisant une surface d'appui continue sous le bâtiment.

  - **Les fondations profondes ou semi-profondes** pour lesquelles le rapport $\frac{\text{profondeur}}{\text{largeur ou diamètre}}$ est compris entre 4 et 10 ou > 10.

    Ce sont, soit des puits, pour des profondeurs moyennes, soit des pieux, pour les grandes profondeurs. Ces derniers sont définis en fonction du mode d'exécution: creusement, tubage, bétonnage.

  - **La dimension de ces fondations** est donnée par la relation

    $\frac{\text{poids total de l'ouvrage}}{\text{force portante du sol}}$: surface d'appui sur le sol

    en tenant compte du type même de la structure de la construction.

Ceci impose de connaître le poids de l'ouvrage, c'est-à-dire de prendre en compte:

- les charges permanentes de l'immeuble (structure, enveloppe, équipements)
- les charges d'exploitation statiques et dynamiques
- les charges climatiques (neige, vent)
- les règles antisismiques dans certaines régions

Toutes données qui permettent un calcul de descente des charges pour chacun des éléments verticaux porteurs.

- o Préalablement ou parallèlement à l'exécution des fondations, il convient d'entreprendre **des travaux de terrassement** d'importance variable.

- **Les structures porteuses** sont définies d'après les fonctions qu'elles doivent assurer dans la construction projetée.

  - o **Une fonction de franchissement** pour laquelle les ouvrages de structure reçoivent les surcharges et les transmettent de part et d'autre d'un espace jusqu'à des appuis.

    Ce sont:
    - des éléments linéaires de section constante ou non tels que poutres, consoles, arcs.
    - des éléments plans tels que planchers
    - des éléments courbes tels que voûtes, voiles
    - des éléments verticaux triangulés tels que fermes

    Le sens de portée de ces éléments dépend de la surface à franchir et des possibilités d'implantation des appuis. Mais d'une manière générale, la portée la plus courte est recherchée, les dimensions étant déterminées en fonction
    - de la portée
    - de la surcharge
    - des qualités du matériau retenu

  - o **Une fonction d'appui** pour laquelle les ouvrages de structure reçoivent à leur tête les charges et surcharges rencontrées par les ouvrages de franchissement et les transmettent à leur pied, au sol support, par l'intermédiaire des ouvrages de fondations.

    Ce sont généralement des éléments verticaux, éventuellement obliques

    soit ponctuels:
    - appuis isolés (poteaux)
    - appuis incorporés dans un mur (jambage)
    - appui entre 2 baies (trumeaux)
    - ou dans une baie (meneaux)

soit linéaires: les murs ou les voiles; dans ce dernier cas, ils ont également une fonction de division des volumes

- extérieur-intérieur: murs extérieurs
- intérieur: murs de refend
- etc,…

- o **Une fonction de contreventement** pour laquelle les ouvrages de structure reçoivent les efforts horizontaux où ceux-ci se manifestent et les transmettent au sol

  Ces ouvrages doivent assurer la rigidité du bâtiment dans les différents plans: ossature ponctuelle, plancher, façade.

- **Les matériaux utilisés**

  3 matériaux sont couramment utilisés:

  - o **Le béton** mélange de gravillon ou gravier, de sable siliceux, de liant hydraulique (chaux-ciment) et d'eau, dont le dosage est en relation directe avec son utilisation

    L'ensemble, masse plus ou moins homogène, forme, avec la prise du liant, un monolithe dont les caractéristiques mécaniques varient suivant les dosages des constituants et la classe du liant.

    Sa résistance à la compression est bonne mais sa résistance à la traction est faible.

    Pour pallier cette insuffisance, on incorpore dans la masse de béton des barres d'acier ou armatures judicieusement disposées. Le béton armé[2] permet alors la réalisation d'ouvrages résistant tant aux efforts de compression que de traction.

    Le béton précontraint permet encore d'améliorer les performances du matériau.

  - o **L'acier** est classé suivant sa teneur en carbonne. Parmi les produits utilisés dans la construction, on distingue: les aciers plats, les tôles, les profilés et les tubes creux.

    Ce matériau est caractérisé par sa grande résistance à la traction mais il nécessite une grande protection contre la corrosion et les risques d'incendie.

  - o **Le bois** (dans les constructions anciennes)

[2] Le béton armé, présenté à l'exposition de Paris en 1855, fait l'objet d'expériences discrètes (François COIGNET 1861) avant d'être mis au point à la fin du 19ème siècle par COTTANCIN (1889) et Edmond COIGNET et François HENNEBIQUE (1892)

C'est un matériau anisotrope, c'est-à-dire dont les propriétés varient selon la direction considérée. De plus, les caractéristiques physiques et mécaniques de ce matériau sont fortement influencées par le degré d'humidité du bois.

- ***Le gros œuvre - enveloppe*** désigne les ouvrages qui ont pour vocation de créer et de délimiter des espaces dans la construction de manière à les rendre indépendantes de l'extérieur ou les uns par rapport aux autres.

  A cet effet, ces ouvrages doivent répondre à un certain nombre de critères, entre autres:

  - assurer la protection contre les conditions climatiques: intempéries ou rayonnement calorifique solaire
  - assurer la protection contre les chocs mécaniques
  - assurer la protection contre les vues extérieures
  - assurer l'isolation aux bruits
  - assurer l'isolation thermique d'hiver ou d'été
  - assurer l'éclairement des espaces intérieurs
  - assurer la sécurité des occupants contre les risques d'intrusion, contre les risques d'incendie
  - conserver une certaine tenue dans le temps, sans oublier qu'ils doivent avoir éventuellement un certain caractère architectural.

  - **L'ensemble toiture-couverture** regroupe tous les procédés ou matériaux qui mettent efficacement la construction à l'abri des intempéries.

    Il convient de distinguer:

    - **Les toitures terrasses**, de pente faible voire nulle, pour lesquelles l'imperméabilité est obtenue avec un revêtement d'étanchéité posé soit directement sur le support soit avec interposition d'un isolant thermique. Le revêtement d'étanchéité est lui-même soit autoprotégé, soit protégé par une couche de gravillons ou par des dallettes.

    - **Les toitures** dont la pente est déterminée par plusieurs facteurs à savoir:

      - le parti architectural
      - la zone climatique
      - la nature du matériau (certains matériaux pouvant assurer aussi le revêtement de parois verticales)

    - L'ensemble toiture-couverture rejette les eaux pluviales soit vers la périphérie de la construction où elles sont collectées dans des gouttières ou chéneaux, soit vers des points prédéterminés. Puis les eaux pluviales sont évacuées le plus directement possible par des tuyaux de descente.

  - **Les murs de façade** sont les éléments verticaux ou inclinés qui assurent la délimitation des espaces intérieurs et extérieurs. Eventuellement ils

peuvent avoir un rôle à remplir dans la fonction de structure de la construction mais ils doivent surtout répondre aux critères énoncés précédemment.

- o **Les façades lourdes** dont les éléments constitutifs sont le béton, le béton léger, la pierre, la brique ou des matériaux préfabriqués pour obtenir certains effets architecturaux (béton architectonique)

  La mise en œuvre se fait de manière traditionnelle avec isolation thermique par différents procédés (contre-cloisons de doublage)

- o **Les façades légères** font appel à des techniques souvent industrialisées. Les matériaux utilisés sont le bois, l'acier, l'aluminium, les matières plastiques, le verre. Ce sont des éléments légers et d'un encombrement réduit, très performants quant à l'isolation thermique. Cependant, la multiplication des joints crée autant de points faibles.

  2 types de façades légères:

  - le mur rideau constitué d'éléments suspendus devant l'ossature horizontale et verticale
  - les panneaux de façade constitués d'éléments qui s'insèrent entre les planchers ou les voiles de l'ossature

➢ ***Le second œuvre*** comprend les travaux suivants:

- **Les murs intérieurs ou cloisons**, parois verticales pleines ou à ossature, non porteuses, assurant la distribution entre les différents volumes d'une même construction

- **Les escaliers** qui comportent un système porteur (limons) et des marches et contremarches généralement portées.

- **Les menuiseries extérieures** (fenêtres et persiennes) et **intérieures** (portes, plinthes, boiseries)

- **la vitrerie et la serrurerie**

- **Les travaux de plâtrerie, peintures et tapisseries**

- **Les sols** dont la disposition décorative varie à l'infini (carrelages, revêtement plastiques, parquets, moquettes,…)

➢ ***Les équipements****,* c'est-à-dire tout ce par quoi ou avec quoi la construction sera plus ou moins confortable. Ne sont cités que pour mémoire:

- **La plomberie**

- **Le sanitaire**

- **Le gaz et l'électricité**[3]

- **Le chauffage**[4] **ou le conditionnement d'air**

- **L'ascenseur**

➢ ***Les voiries, les réseaux divers (VRD) et les aménagements des abords***

Pourquoi les V.R.D dans ce chapitre? En fait, il est indispensable, pour être viable, que les constructions soient reliées à la voirie urbaine et raccordées aux différents réseaux des distribution des fluides ou d'évacuation des effluents.

L'aménagement des abords et des espaces verts apporte un supplément à la qualité générale de la réalisation. Son importance est variable en fonction du type d'opération et de sa localisation. Négligeable pour un immeuble construit en tissu urbain, en bordure de la voirie existante, important dans le cadre d'un groupe d'immeubles d'habitation ou de bureaux, très important pour un lotissement résidentiel

Leurs études nécessitent un certain nombre de documents ou d'enseignements préalables, tels que:

- plan de géomètre avec indication des limites de terrain et de cotes de niveau
- indication des points de raccordement aux réseaux existants

Les travaux comprennent plus particulièrement

- **Les travaux généraux** permettant la mise en forme générale du terrain et la création des plates-formes des voies

- **Les voiries et trottoirs***;* toutes voies de circulation déterminées suivant l'importance du groupe immobilier à réaliser

- **L'assainissement** dont le but est la collecte, l'évacuation et le traitement

  - des eaux usées et des vannes domestiques
  - des eaux usées industrielles
  - des eaux de pluie et de ruissellement ou d'infiltration

  Le réseau projeté doit tenir compte de la quantité d'eau à rejeter mais également de la morphologie du terrain

---

[3] L'électricité pour un usage domestique fait son apparition en 1878 mais il faudra attendre la fin du 19ème siècle pour voir des installations complètes.

[4] Le chauffage central par calorifère à air chaud est mis au point vers 1865; son usage se généralise assez vite tandis que le chauffage par circuit d'eau, considéré comme dangereux à cause de l'humidité qu'il est censé véhiculer, ne sera adopté que vers 1900

Il peut être

- soit de type unitaire, c'est-à-dire pour recueillir toutes les eaux à évacuer
- soit de type séparatif, c'est-à-dire avec rejet séparé des eaux de pluie vers une rivière et des eaux usées vers une station de traitement
- soit de type semi-séparatif, combinant les 2 systèmes précédents

Les canalisations sont généralement de type circulaire, en béton, béton armé centrifugé, fibro-ciment, plastique. Eventuellement de type ovoïde pour les gros collecteurs, avec tous les ouvrages nécessaires.

Les eaux ainsi recueillies sont conduites vers une station d'épuration permettant le rejet des eaux traitées en milieu naturel.

Lorsque le réseau d'assainissement est éloigné, il est possible, sous réserve de certaines conditions, de raccorder des constructions de type habitations individuelles sur des fosses septiques.

Enfin les eaux industrielles doivent faire l'objet de traitements spécifiques.

- **Les raccordements aux réseaux d'alimentation** (pour mémoire)

  Il importe cependant de bien définir l'implantation des différents réseaux, ce qui peut déterminer l'ordre d'intervention de la réalisation des travaux et amener une meilleure coordination.

  Eventuellement, et sous réserve de l'accord des services concédés, le passage dans une tranchée commune peut être envisagé

- **Les espaces verts** correspondent à l'aménagement des différentes zones libres, pouvant être engazonnées, plantées ou transformées en aires de jeux.

  La composition des espaces verts doit définir la position des arbres, le choix des essences, la composition des massifs d'arbustes, la création de haies vives.

  Ces travaux interviennent en fin de chantier.

§ 3. L'appréciation du coût de construction

La connaissance des coûts de construction constitue un repère précieux pour l'évaluateur. Pour les immeubles neufs ou récents, elle forme la base objective de l'approche dans la mesure où l'immeuble réalisé correspond à une utilité sociale où économique reconnue.

Les techniciens appliquent une approche précise à partir de métrés répertoriant la qualité des matériaux utilisés ou évalués en fonction de leur mise en œuvre. Pour les travaux d'expertise en valeur vénale, la détermination du prix de revient ne

nécessite pas une telle précision; elle est étayée par des bases de données provenant de la profession des promoteurs-constructeurs et des bureaux d'études.

Dans la majeure partie des cas, la ventilation du coût s'établit grossièrement selon la grille suivante:

- terrassement, fondations, gros œuvre	40 – 60 %
- charpente, couverture	10 – 20 %
- menuiseries, cloisons, plâtrerie, sols	10 – 25 %
- équipements	15 – 30 %

§ 4. Les travaux et leur incidence sur la valeur vénale

L'approche de la valeur des biens anciens s'effectue certes par comparaison avec des biens similaires, mais aussi par référence aux logements neufs ou rénovés, pouvant être proposés dans le marché dont ils relèvent. Dans cette optique, l'évaluateur est conduit à rechercher le coût des travaux permettant une remise à niveau qualitative du bien pour atteindre les référentiels de sa strate.

La première approche consiste donc à déterminer les travaux à effectuer, qui dépendent non seulement de son *état initial*, mais des *standards pratiqués eu égard à sa localisation*. Le chiffrage de ces travaux par une approche métrique (recoupée par un calcul analytique par corps d'état) permet d'établir la décote liée à l'état du bien.

Dans cette approche, *une analyse préalable de l'influence des deux composants de la valeur, l'emplacement lié à la rente foncière*[5] *et le bâtiment lié à la qualité, doit être menée*. Il doit en résulter une appréciation de leur influence respective et des possibilités de valorisation des travaux. Des études ont montré l'influence parfois sous-estimée de la qualité: un "mauvais" logement ne peut prétendre à une valorisation comparable, même après travaux, à un logement de qualité quelle que soit sa localisation. Le facteur "situation", certes le plus prégnant n'émerge qu'à travers du filtre du niveau technique. En d'autres termes, *la valorisation des travaux est étroitement dépendante du facteur foncier et leur réalisation doit en tenir compte.*

§ 5. Amortissement, vétusté et obsolescence.

Contrairement au terrain, bien non amortissable, les constructions font l'objet dans le plan comptable d'un **amortissement** dont la durée dépend de leur nature; elle varie dans une fourchette de 50 ans, soit 2 % par an pour les constructions traditionnelles, à 20 ans pour les constructions légères.

La **vétusté** est une notion voisine mais différente résultant de l'évolution dans le temps des différents constituants d'une construction dont la longévité est variable.

---

[5] Cf. Guide 1ère partie; Chapitre 3; Section 3 "La double nature de la rente urbaine: rente foncière et rente spatiale immobilière" et 2ème partie; Chapitre 1 "La situation paramètre fondamental"

Elle peut dépasser 150 ans pour certains postes du gros oeuvre et moins de 10 ans pour d'autres du second œuvre. Cette grandeur mesure la perte de valeur subie par la construction en raison de son âge et compte tenu de son état d'entretien et des réparations qui y sont effectuées.

La détermination de la vétusté demeure délicate compte tenu de l'hétérogénéité des durées de vie des diverses composantes du bâtiment, de l'usage plus ou moins intensif des locaux et de l'état d'entretien. Une formule réductrice consiste à privilégier l'âge de la construction et sa durée de vie théorique.

En l'absence de correctifs pour l'entretien et modalités d'utilisation, la vétusté s'exprime comme une fraction de la valeur à neuf représentée par le rapport entre l'âge et la durée de vie du bâtiment:

En appelant D: la durée de vie théorique
A: son âge
P: le prix de reconstruction actuel

La vétusté s'écrit: $V = P \frac{A}{D}$

A côté du vieillissement technique, les constructions subissent une perte de valeur représentative de leur **obsolescence**, c'est-à-dire de leur inadéquation aux besoins actuels. Cette obsolescence concerne l'ensemble des postes de la construction: parti pris architectural, matériaux utilisés, distribution et surtout équipements. Elle reflète l'évolution des techniques, des besoins et des goûts et constitue l'opposé de la notion de modernité.

L'obsolescence se traduit par un abattement affectant la valeur intrinsèque appelé coefficient d'immobilisation.

De manière synthétique, on emploie pour l'approche de la valeur d'utilité (ou d'utilisation)[6], un coefficient d'abattement sur la valeur à neuf représentant globalement la vétusté et l'obsolescence.

Une notion connexe est employée pour traduire la décote le plus souvent constatée affectant un immeuble neuf; il s'agit dans ce cas de la "dépréciation immédiate" représentative de la perte de valeur que peut subir un immeuble neuf, en cas de revente immédiate.

---

[6] La valeur d'utilisation et le coût de remplacement brut et net sont des notions qui s'appliquent à des immeubles spécialisés rarement mis sur le marché, sauf lors de la vente d'entreprises en activité: la valeur que l'on détermine correspond à l'utilité qu'apporte le bien à l'entreprise dans le cadre de son activité normale. Il s'agit donc de la valeur que consentirait à décaisser un acheteur pour acquérir l'entreprise dans une optique de poursuite de l'exploitation.

Le coût de remplacement brut représente le montant total de l'investissement à effectuer: achat du terrain, coût des constructions, honoraires afférents à ces opérations, impôts, taxes et frais à engager.

Le coût de remplacement net est le coût précédent, déduction faite de la vétusté et de l'obsolescence.

Cette dépréciation dépend de plusieurs facteurs:

- singularité de la consistance
- inadéquation de sa consistance à la situation
- concurrence d'immeubles similaires
- illiquidité
- perte de régimes fiscaux ou financiers privilégiés

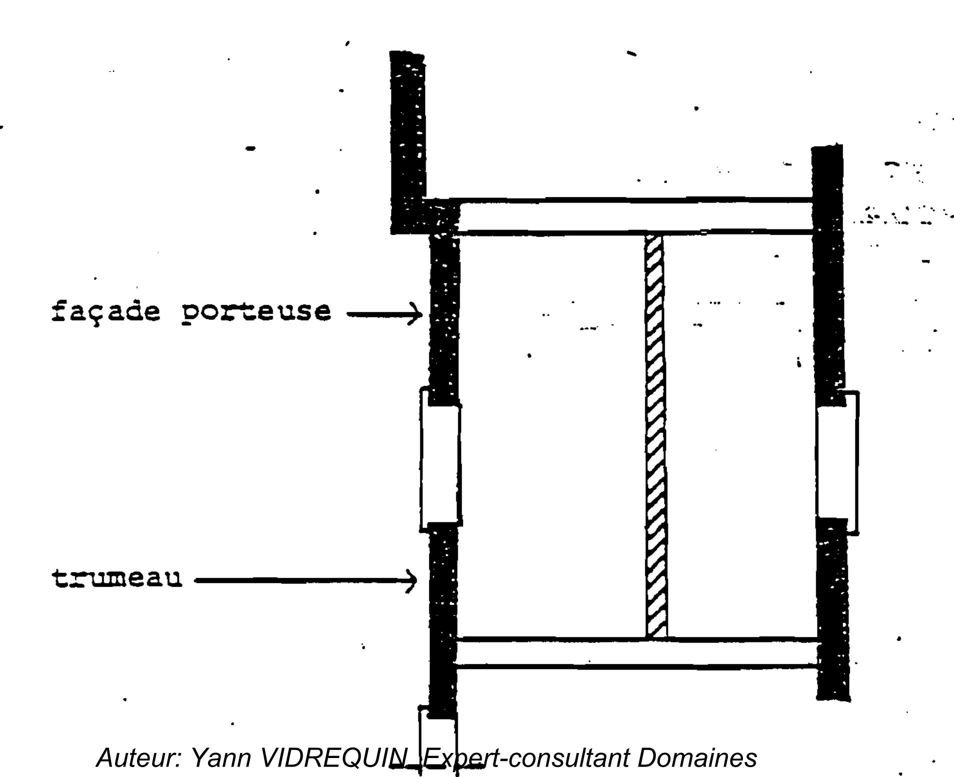
Les méthodes d'approche de la valeur par la valeur à neuf affectée de divers abattements sont réservées à la valeur d'utilisation pour des biens spécifiques au marché inexistant ou très étroit; elles ne sont pas pertinentes pour les biens courants en raison de la part d'arbitraire irréductible.

Souches
Combles
5
4
Allège
retombée
Cloisons de distribution
3
trumeau (partie de mur entre 2 ouvertures)
2
plancher
garde-corps
1
RC
murs porteurs
s.sol

Coupe verticale sur un immeuble ancien

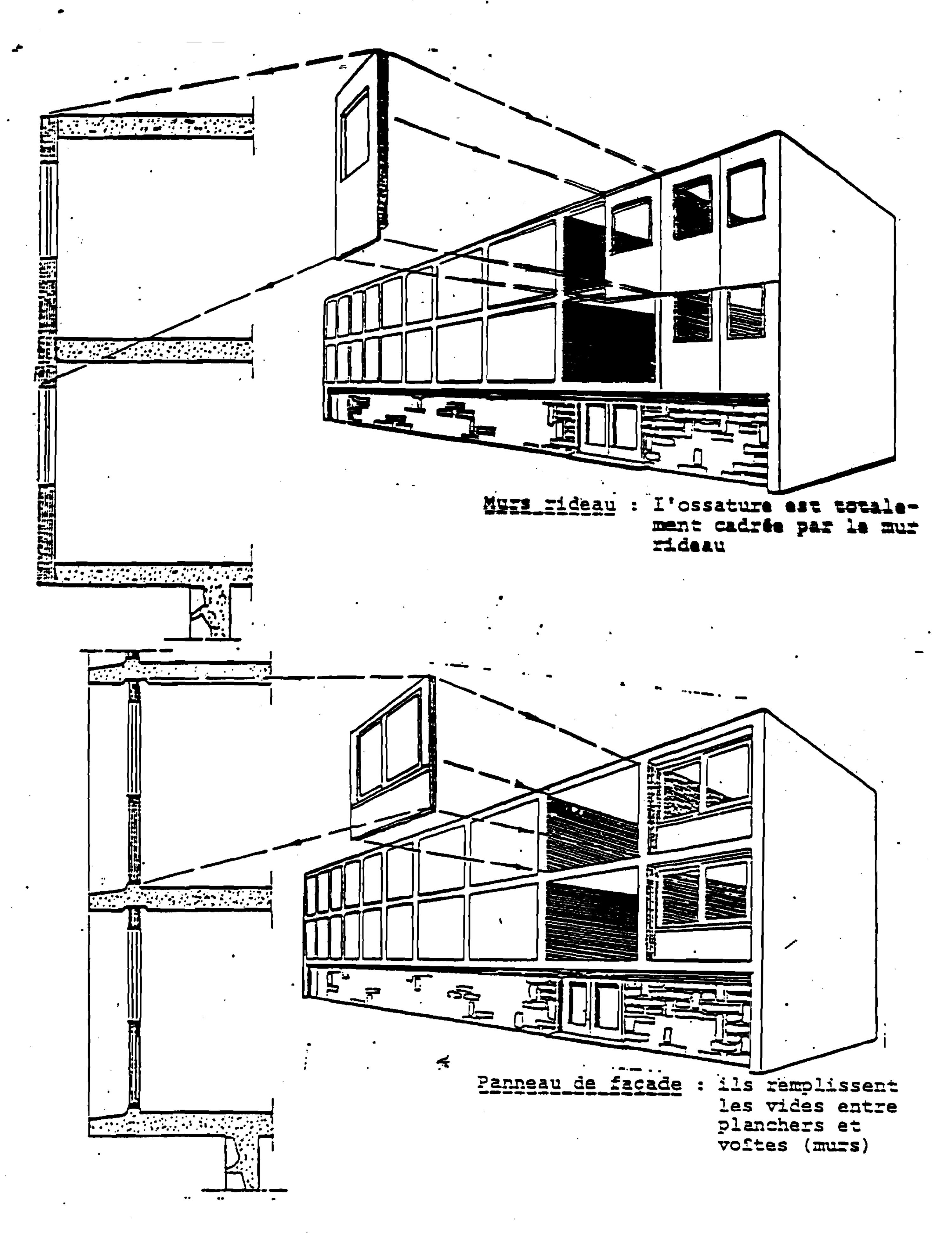
on notera que les murs porteurs des planchers sont ceux de façade et que leur épaisseur diminuera progressivement

Structure



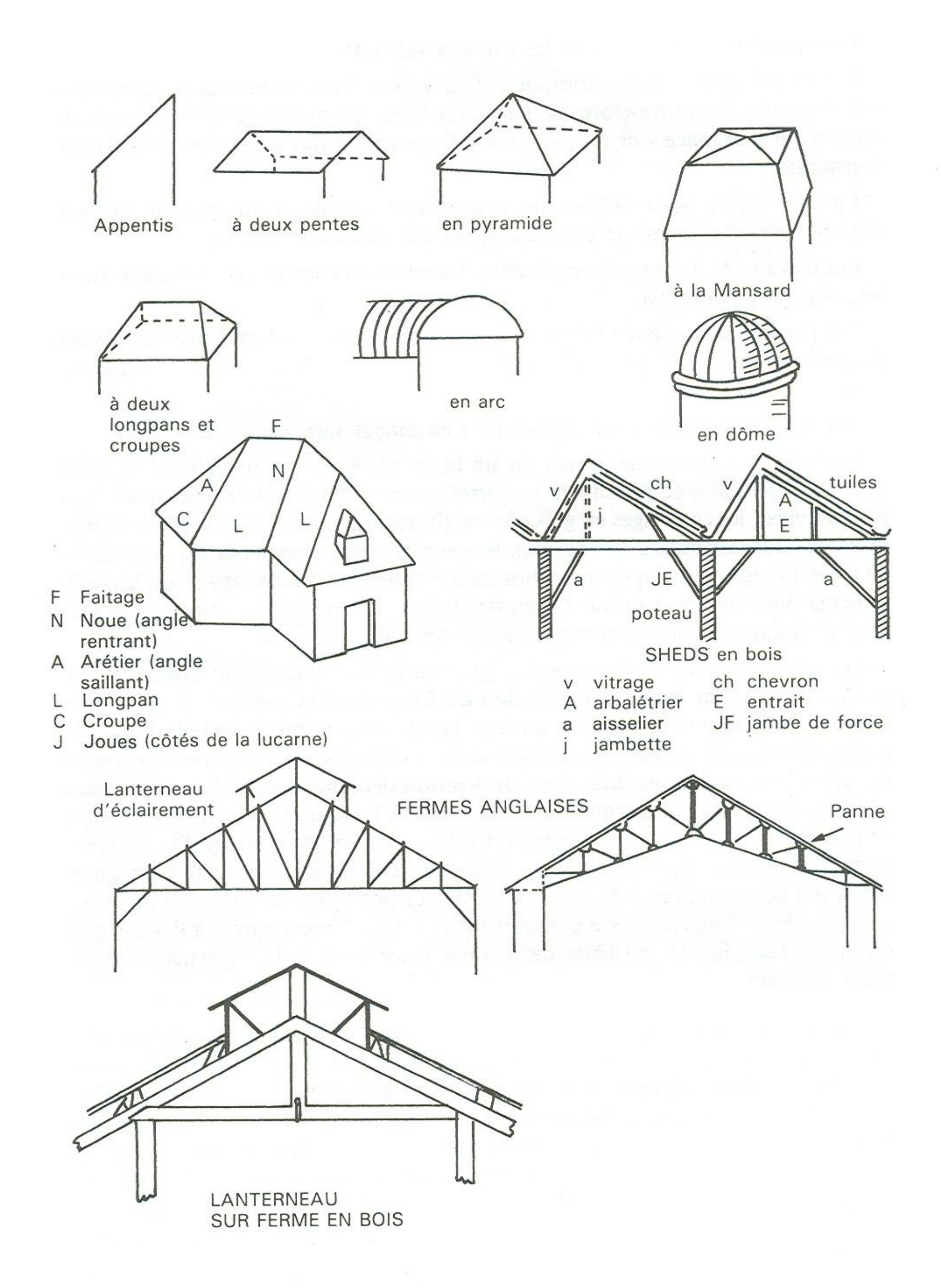
Coupe horizontale

plus rapprochés, les murs intérieurs auraient été les seuls porteurs, les cloisons de distribution, ici, jouaient un rôle porteur en venant aider les façades

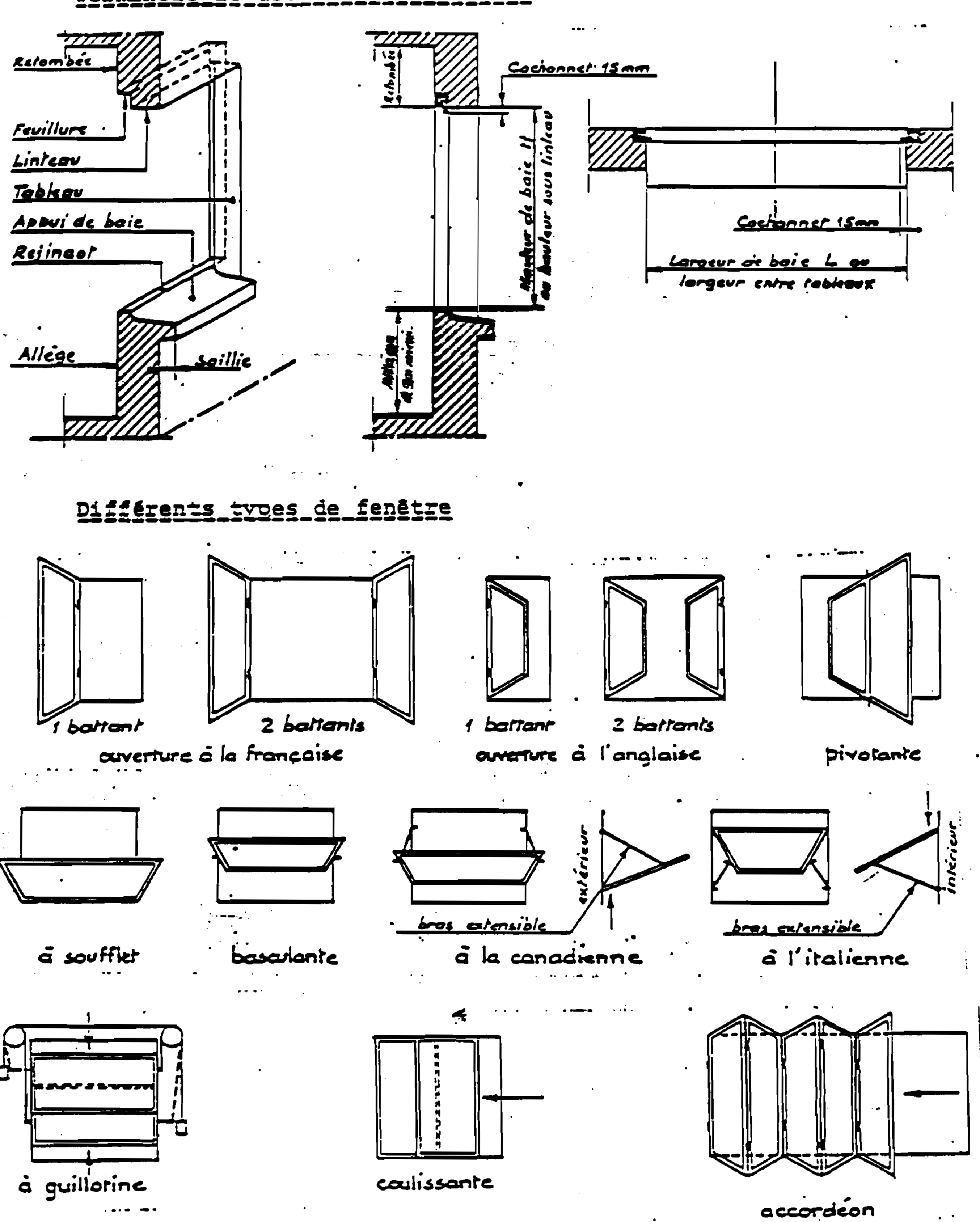


Préfabrication

Toitures et charpentes



Menuiseries extérieures



CHAPITRE 3

Les facteurs juridiques

La définition du droit de propriété est fournie par l'article 674 du Code civil qui stipule que, "la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ".

Mais la valeur du droit de propriété portant sur un actif immobilier dépend de l'importance des autres droits qui peuvent modifier l'intérêt économique de ce droit de propriété.

Parmi ces droits il en est qui font partie du droit privé et d'autres du droit public

Section 1. Les facteurs juridiques de droit privé

§ 1. Les démembrements de la propriété

L'expert immobilier peut être confronté à des problèmes particuliers tels l'estimation de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un immeuble, l'appréciation d'un immeuble grevé d'un droit d'usage et d'habitation ou d'un bail à long terme. Ces problèmes nécessitent une bonne connaissance du contexte juridique tandis que leur résolution fait souvent appel à des notions mathématiques.

- **L'usufruit et la nue-propriété** résultent du partage entre deux parties des attributs de la pleine propriété (usus, abusus, fructus).

L'usufruitier, selon les articles 844 et suivants du Code civil, a le droit de percevoir les fruits du bien ou d'en user personnellement.

Le nu-propriétaire demeure propriétaire du bien mais n'en aura la jouissance qu'au terme de l'usufruit, qui est généralement le décès du bénéficiaire.

Chacun peut disposer des droits qu'il détient et les aliéner avec, pour le nu-propriétaire, la possibilité d'hypothéquer.

Evaluation fiscale

Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété est déterminée par une quotité de la valeur de la pleine propriété selon un barème établi par l'Administration fiscale

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
- Moins de 20 ans révolus	7/10 de la pleine propriété	3/10 de la pleine propriété
- Moins de 30 ans révolus	6/10 de la pleine propriété	4/10 de la pleine propriété
- Moins de 40 ans révolus	5/10 de la pleine propriété	5/10 de la pleine propriété
- Moins de 50 ans révolus	4/10 de la pleine propriété	6/10 de la pleine propriété
- Moins de 60 ans révolus	3/10 de la pleine propriété	7/10 de la pleine propriété
- Moins de 70 ans révolus	2/10 de la pleine propriété	8/10 de la pleine propriété
- Plus de 70 ans révolus	1/10 de la pleine propriété	9/10 de la pleine propriété

Approche mathématique de l'évaluation

De nombreuses études ont été menées afin de déterminer avec plus de précision les valeurs respectives des droits. Du point de vue théorique, la valeur de l'usufruit correspond à la formule

$$U = R \cdot \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

U = valeur de l'usufruit; R = revenu net de l'immeuble; i = taux d'actualisation
n = durée de l'usufruit
(cf. 1ère partie du Guide Chapitre 1er Section 1. Mathématiques financières)

Mais il faut bien convenir que l'appréciation de l'exacte valeur est impossible compte tenu des incertitudes nombreuses touchant l'opération:

- durée de vie de l'usufruitier
- évolution des revenus bruts et nets
- évolution des taux d'intérêt

L'approche de la valeur résulte donc d'hypothèses et de probabilités adaptées à chaque cas d'espèce.

Par ailleurs, l'axiome administratif posant que la valeur de la pleine propriété est la somme des valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété est intellectuellement satisfaisant mais non validé par le marché. Les deux entités constituent en effet des marchés autonomes s'adressant à des acquéreurs poursuivant des objectifs financiers différents et donc intégrant des paramètres personnels qui peuvent conduire à des distorsions, les principales résidant dans l'impact fiscal, dans l'appréciation de l'évolution des valeurs et des revenus futurs.

➢ **Le droit d'usage et d'habitation** (cf. art. 855 et suivants du Code civil) est un droit conféré au bénéficiaire sa vie durant de jouir de tout ou partie d'un immeuble. Ce droit est plus restreint que l'usufruit puisque le titulaire ne peut l'exercer que personnellement et n'a pas la faculté, comme l'usufruitier, de percevoir les loyers. La dépréciation de ce droit sur l'entière propriété est donc moindre que l'usufruit dans la mesure où, à son extinction, le nu-propriétaire recouvre l'immeuble libre et donc dans certains cas non déprécié par les droits du locataire, qui sont susceptibles d'induire une décote. Il est donc légitime d'attribuer à ce droit une valeur inférieure à celui de l'usufruit, la décote pouvant être assimilée à celle constatée entre un bien loué et un bien libre en matière d'habitation.

On notera enfin que s'agissant d'un droit personnel, cette réserve ne possède pas véritablement de valeur marchande

➢ **Les baux de longue durée constitutifs de droits réels[1]**

- Le **contrat de concession immobilière** sur le domaine *privé* de l'Etat[2]

[1] Les baux de plus de douze ans ne sont opposables qu'après avoir été publiés à la Conservation foncière comme un acte translatif de droit réel , conférant ainsi au preneur un droit réel.

[2] L'article 17 de la Constitution, la loi domaniale et le décret exécutif n° 91-454 du 23 Novembre 1991 pris pour son application n'ont pas prévu la constitution de droit réels sur les biens immobiliers que les concessionnaires viendraient à édifier sur le domaine public.
Remarque: L'absence d'un tel droit réel constitue un obstacle à l'investissement privé sur le Domaine dans la mesure où le concessionnaire ne peut accéder ni aux formules de crédit hypothécaire ni de crédit bail en utilisant son droit réel sur les biens construits sur le domaine public concédé. Et le fait que l'Etat soit le seul pourvoyeur de terrains pour les projets d'investissement renforce l'acuité du problème. Des études sont en cours pour introduire une plus grande souplesse de gestion du domaine public de telle sorte qu'il puisse faire l'objet d'une circulation marchande et donner lieu à des engagements de type financier et à des sûretés tout en préservant, pour l'Etat, le pouvoir de contrôler la réalisation des projets d'investissement sur des terrains octroyés.

Les dispositions de l'article 117 de la loi de finances pour 1994, modifié et complété par celles de l'article 51 de la loi de finances pour 1998 puis par l'article 54 de la loi de finances pour 2006 ont prévu la constitution de droit réels sur les biens immobiliers que les concessionnaires doivent réaliser; étant signalé que la concession est convertible en cession à l'achèvement du projet d'investissement. En d'autres termes, le montant du loyer est librement débattu; à l'expiration du contrat, les constructions reviennent au propriétaire du terrain (l'Etat), qui est bénéficiaire de la plus-value apportée par les constructions et aménagements effectués par le locataire.

- Le **bail emphytéotique** est un bail à long terme (de 18 à 99 ans) conférant au preneur un droit réel (susceptible d'hypothèque). Le montant du loyer est libre, sa modicité pouvant être compensée par les travaux réalisés par le preneur, le tout revenant sans indemnité au propriétaire bailleur en fin de bail. Ce contrat concerne particulièrement le milieu rural.

- Le **bail à long terme (plus de 12 ans)** est un bail de longue durée qui se distingue de l'emphytéose par la possibilité d'y inclure l'obligation pour le preneur de construire. Mentionnons certaines clauses auxquelles l'expert ayant à estimer les droits du propriétaire ou du locataire devra être particulièrement attentif:

  - l'obligation de construire pour le preneur, qui peut être précisée conformément à un devis descriptif et estimatif

  - le montant du loyer, qui peut être en nature, par remise de lots de copropriété, ou en espèces avec des modalités d'indexation.

  - la destination de l'immeuble en fin de bail, qui est contractuellement fixée: accession au bailleur avec ou sans indemnité, acquisition du terrain par le preneur qui devient alors propriétaire de l'ensemble (terrain + constructions), ou des solutions intermédiaires avec propriété partielle pour chaque partie.

  - l'obligation d'entretien, qui constitue une clause essentielle à laquelle une garantie de bonne exécution peut être exigée par le bailleur

Détermination du loyer d'un terrain faisant l'objet d'un bail à long terme

Si l'on écarte les loyers de convenance assez fréquents dans ce type de montage afin de favoriser l'opération, le montant du loyer doit refléter la valeur économique de l'apport du terrain par le bailleur.

Celle-ci est représentée par la formule suivante: $L = (V – R) T$
où

V: valeur vénale du terrain en l'état lors de la signature du contrat, donc en déduisant le cas échéant des coûts de viabilité

R: valeur résiduelle des constructions en fin de bail, actualisée à la date de signature du contrat. La détermination de la valeur résiduelle des constructions s'effectue à partir du coût de construction en appliquant un abattement annuel représentatif de la vétusté qui intègre non seulement l'usure (corrigée de l'entretien) mais aussi l'obsolescence (évolution des techniques et de la réglementation).

L'actualisation à la date du contrat est obtenue en appliquant le taux de placement pratiqué pour la période considérée (par exemple le taux obligataire à 15 ans avec une majoration pour les plus longues durées)

T: taux de rendement choisi en fonction du marché locatif des terrains. Ce taux doit tenir compte de l'économie du projet envisagé : taux plus bas pour l'habitation, plus élevé pour les bureaux et l'industriel

Exemple

Terrain de 1500 m² donné à bail de 30 ans pour construire 2000 m² habitables dont le coût est de 240 000 K/DA (120 K/DA par m²)

Valeur actuelle du terrain: 60 000 K/DA

Valeur actualisée de la valeur résiduelle des constructions dans 30 ans par application d'un coefficient de vétusté compte tenu de l'évolution présumée du marché: 30 %

soit une valeur résiduelle de 240 000 K/DA x 70 % = 168 000 K/DA

Actualisation à 5 % à la date du contrat:
168 000 K/DA x 0,2313 = 38 858 K/DA
(cf. 1ère partie du Guide Chapitre 1er Section 1. Mathématiques financières)

Taux de rendement retenu pour le terrain: 4 %

Le calcul donne un montant de loyer de:

L = (60 000 K/DA - 38 858 K/DA) x 4 % = 846 K/DA

§ 2. Les servitudes conventionnelles

D'autres facteurs juridiques de "droit privé" peuvent avoir une influence sur la valeur des immeubles. Il s'agit notamment des servitudes conventionnelles résultant non de la loi [3]– s'imposant à tous – mais d'un contrat qui ne s'impose

[3] Les servitudes légales ont pour objet l'utilité publique ou l'utilité des particuliers : en d'autres termes , ces servitudes se classent , d'après leur objet , en servitude d'utilité publique et en servitude d'utilité privée. En ses articles 693 à 712 , le Code civil traite des servitudes d'intérêt privé relatives notamment à l'enclave , au bornage , à la mitoyenneté , aux distances des constructions .

aux tiers que dans la mesure où sa "publication foncière" est assurée. On peut citer: servitude de passage, servitude de vue,…qui sont des droits réels grevant une propriété au profit d'une propriété voisine[4].

§ 3. Aperçus techniques sur la copropriété

Le mode de détention des biens immeubles sous le régime de la copropriété est un phénomène relativement récent dont la généralisation s'est répandue dans les grands centres urbains. Ce régime juridique a contribué à la diffusion de la propriété immobilière et a constitué un indéniable facteur de valorisation de l'immobilier. En Algérie, il occupe une place majeure dans le cadre de la promotion immobilière amplement engagée par des opérateurs privés et de la cession massive des logements appartenant à l'Etat ou à des structures étatiques comme l'AADC à leurs occupants.

Le Code civil, sous les articles 743 et suivants, organise le statut proprement dit des immeubles divisés en copropriété.

L'établissement d'une copropriété est une opération de pratique courante qui comporte deux phases bien distinctes:

- la première phase consiste en un partage de l'immeuble en un certain nombre de **lots** comprenant chacun une **partie privative** et une **quote-part dans les parties communes** (art. 743). Les parties privatives (dite parties divises) sont les parties de l'immeuble, qui appartiennent à chacun des copropriétaires et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier (art. 744). Les parties communes (dites parties indivises) sont les parties de l'immeuble, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (art. 745). La quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la partie utile de celui-ci par rapport à la surface utile globale de l'ensemble des lots formant l'unité foncière (art. 746. – (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).

  On remarquera que les dispositions de l'art. 746 ne retiennent que la surface utile pour définir les tantièmes de copropriété à l'exclusion, de la consistance des lots (qualité de la construction, volume lié à la hauteur sous plafond) et de leur situation particulière (étage, vue, éclairement). Il n'est pas non plus tenu compte de la destination des locaux; en particulier, la répartition exclut, pour les locaux commerciaux, la plus-value liée à la commercialité. Les tantièmes de copropriété ne peuvent donc pas constituer une unité de mesure pour estimer les locaux privatifs[5]

- la deuxième phase peut s'analyser comme une sorte de contrat passé entre les copropriétaires des différents lots pour régler d'avance ou tenter de régler les

[4] Cf. art. 867 et suivants du Code civil
[5] Il n'est pas évident qu'un appartement disposant de dix millièmes puisse valoir deux fois plus cher qu'un appartement n'en ayant que cinq, à consistance inchangée depuis l'origine.

problèmes financiers d'administration ou de disposition de l'indivision forcée et durable que constitue la copropriété.

L'acte que la pratique désigne couramment par le terme de "règlement de copropriété" comporte donc deux parties:

- ***l'état descriptif de division*** qui relate la désignation de l'immeuble, la description des parties de l'immeuble qui doivent être laissées communes, en indivision forcée et permanente et des parties de l'immeuble qui peuvent faire l'objet d'une affectation privative, à l'usage exclusif des copropriétaires.

- ***le règlement de copropriété proprement dit***: charte conventionnelle régissant les rapports des copropriétaires entre eux en ce qui concerne notamment la destination de l'immeuble, l'usage de ses diverses parties, la répartition des charges, l'administration de la copropriété et l'usage ou la modification éventuelle des parties communes indivises.

§ 4. Les locations

Dans le domaine du droit privé, ce sont évidemment les contrats de location qui peuvent modifier, généralement en le diminuant, exceptionnellement en l'augmentant, la valeur économique du droit de propriété.

L'estimation de la valeur d'un actif immobilier en général ne peut se faire sans une analyse très attentive des contrats de location en cours portant sur le bien à estimer. Cette analyse a pour but de déterminer de quelle manière le contrat de location peut affecter le flux financier de revenus attendu de la propriété et quelles conséquences peuvent en résulter en ce qui concerne la valeur en capital de la dite propriété[6].

Une telle analyse est difficile à dissocier des réflexions méthodologiques que nous serons amenés à faire (dans la troisième partie du présent Guide) à propos de l'estimation dite "financière" des immeubles, c'est-à-dire de leur estimation "par capitalisation" des revenus constatés ou escomptés.

Section 2. La réglementation d'urbanisme

Il faut bien reconnaître que les facteurs juridiques agissant de la manière la plus importante sur la valeur des biens immobiliers relèvent non du droit privé mais du droit public. Nous rappellerons dans ce qui va suivre les principales orientations du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et celles de ses dispositions qui conditionnent la valeur des immeubles et plus particulièrement celle des terrains, l'ensemble formant ce que l'on appelle – d'ailleurs improprement - les "servitudes d'urbanisme".

[6] Cf. les art. 514 à 537 du Code civil qui traitent du droit au maintien dans les lieux au bénéfice du locataire en place

Le processus d'urbanisation en Algérie comporte quatre niveaux d'interventions :

- Le niveau national: les grandes orientations en matière d'occupation de l'espace national sont traduites par le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT).

- Le niveau régional: il s'agit d'espaces géographiques homogènes pouvant couvrir plusieurs wilayas, une wilaya ou une partie de wilaya. A cet échelon, les prescriptions d'occupation de l'espace sont définies par le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT).

- Le niveau local: il s'agit de l'espace communal. Les prescriptions relatives au mode d'organisation de l'occupation de l'espace sont traduites par les PDAU et POS[7].

- Le niveau de la parcelle: il ne s'agit plus, à ce stade, d'orientations ou de prescriptions mais d'actes qui autorisent effectivement la réalisation physique proprement dite. Ces actes regroupent notamment le *certificat d'urbanisme, le permis de démolir, le certificat de morcellement, le permis de construire et le certificat de conformité*[8]*.*

Tout au long de ce processus, interviennent d'autres actes ; il s'agit notamment de l'ensemble des études techniques, études de sols, d'architecture et de contrôle technique de la construction.

Les deux premiers niveaux d'intervention sont intégrés dans la discipline de l'Aménagement du Territoire.

Les deux autres paliers relèvent de l'urbanisme entendu comme étant la discipline qui a pour objectif premier d'organiser l'espace urbain et sa relation avec l'espace rural.

Le développement du processus d'urbanisation aux différents niveaux évoqués ci-dessus a pour intérêt de mettre en évidence les principaux facteurs qui ont abouti à l'urbanisation actuelle.

Traditionnellement l'instrumentation de l'urbanisme est scindée en deux grandes catégories: *l'urbanisme directeur ou de programmation* et *l'urbanisme opérationnel***.**

[7] PDAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ; POS : plan d'occupation du sol

[8] Ces documents doivent retenir toute l'attention de l'expert immobilier; la communication du **certificat d'urbanisme** sera souvent indispensable pour apprécier la situation d'un immeuble en regard de la réglementation d'urbanisme et il devra en être fait mention dans son rapport.

Quoi qu'il en soit, l'expert ne peut pas faire une évaluation fiable sans avoir vérifié la constructibilité d'un terrain. La démarche minimale est donc la **consultation des documents d'urbanisme en vigueur.**

Cette distinction se fonde sur les éléments ci-après:

- l'instrumentation de l'urbanisme directeur se traduit dans sa finalité par l'énoncé de prescriptions réglementaires destinées à:

  - orienter les formes d'urbanisations privilégiées (densités, hauteurs des constructions , emprises au sol etc,… ce que les techniciens dénomment combinaison du Coefficient d'Occupation des Sols - COS - et du Coefficient d'Emprise au Sol - CES -);

  - programmer, selon un échéancier les étapes d'urbanisation d'un site ainsi que les infrastructures nécessaires pour rendre le site apte à une occupation;

  - définir les sites ou zones non constructibles pour différentes raisons économiques notamment agricoles, culturelles (sites renfermant des richesses archéologiques) et techniques : (inaptitude des sols à recevoir de la construction…) .

- en revanche, l'urbanisme opérationnel se traduit par des actes autorisant le passage effectif à la réalisation, c'est-à-dire à la construction.

§ 1. L'urbanisme directeur.

Deux grandes périodes caractérisent cette instrumentation:

- d'une part, les outils utilisés avant 1990, date qui correspond à la promulgation de la nouvelle législation foncière ainsi que des autres lois relatives au foncier, au domaine national et à l'expropriation;

- d'autre part, les outils résultant des grandes réformes de 1990.

➢ L'approche administrée.

Il pourrait paraître superflu de s'attarder sur une législation abrogée. Cela peut s'expliquer pour certains domaines d'activités, mais non pour l'urbanisme en raison du principe d'irréversibilité selon lequel toute action de construction fait perdre irrémédiablement les caractéristiques originelles du sol. Un sol construit ne peut redevenir agricole; des vestiges démolis pour les besoins de la construction ne peuvent être remis en l'état, un chantier engagé sur un sol renfermant des richesses naturelles ne peut être arrêté pour des raisons économiques.

La période antérieure à 1990 a été caractérisée par une centralisation et une socialisation de la vie économique et sociale qui ont eu une forte influence sur les approches urbanistiques.

Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) et le Périmètre d'Urbanisation Provisoire (PUP) ont été introduits à la faveur de la promulgation de l'ordonnance sur les réserves foncières communales en 1974.

Le PUD est un instrument de planification urbaine d'agglomération. Il définit un zoning d'usage des sols selon une programmation théorique de croissance de population basée sur une grille normative d'équipements, grille théorique qui ne correspondait pas aux réalités algériennes.

Le PUP, beaucoup moins précis, est une étude sommaire se limitant souvent à la définition d'un périmètre d'urbanisation de l'agglomération. Il s'est pratiquement substitué au PUD, qui fait, quant à lui, appel à des bureaux d'études spécialisés et donc exige plus de temps pour son élaboration et son approbation.

➢ **L'approche libérale.**

A partir de 1990, on enregistre l'amorce d'un processus d'ouverture marqué par d'importants bouleversements législatifs quant à l'approche de l'urbanisation. En effet, de nombreux textes homogènes concernant directement ou indirectement l'urbanisme ont été promulgués et visaient une meilleure appréhension des réalités en la matière.

Il s'agit notamment de la :

- loi 90.08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;
- loi 90.09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;
- loi 90.25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;
- loi 90.29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- loi 90.30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.

A ces textes législatifs, il y a lieu d'ajouter la loi 91.11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La réforme engagée en 1990 en matière d'aménagement et d'urbanisme introduit de nouveaux instruments, en l'occurrence le PDAU et le POS qui méritent respectivement quelques précisions.

- **Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme .**

  Chaque commune doit être couverte par un PDAU dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du Président de l'APC.

  C'est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Il définit les termes de référence des POS.

A ce titre, il détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une commune ou d'un ensemble de communes et plus précisément l'extension des établissements humains, la localisation des grands équipements et infrastructures.

En outre, il divise le territoire de la commune en quatre grands secteurs:

- les secteurs urbanisés ;
- les secteurs à urbaniser ;
- les secteurs d'urbanisation future ;
- les secteurs non urbanisables .

Enfin, le PDAU prévoit des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire communal, à savoir: le littoral ,les territoires à caractère naturel ou culturel marqué, les terres agricoles à potentialités élevées.

Pour leur élaboration et leur approbation, les services des administrations publiques de wilaya obligatoirement consultés sont ceux chargés de l'urbanisme, de l'agriculture, de la régulation économique, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, des monuments et sites et des postes et télécommunications.

Au titre des organismes, les services consultés au niveau local sont ceux chargés de la distribution d'énergie, des transports et de l'eau.

Le PDAU est approuvé par :

- le Wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya et pour les communes ou association de communes de moins de 200.000 habitants;

- le Ministre chargé de l'Urbanisme conjointement avec le Ministre chargé des Collectivités Locales lorsque le territoire concerné relève de deux ou plusieurs wilayas et pour les communes ou association de communes de plus de 200 000 habitants et de moins de 500.000 habitants;

- décret exécutif pour les communes ou association de communes de plus de 500.000 habitants. [9]

- **Le Plan d'Occupation des Sols .**

Chaque commune doit être également couverte par un POS dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du Président de l'APC.

[9] Cf. loi 90.29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS prescrit de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. A ce titre, il fixe pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols.

Il définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée et les types de constructions autorisés et leurs usages[10]

A ce titre, les évaluateurs retiendront trois paramètres fondamentaux qui permettent d'apprécier la "constructibilité" d'un terrain:

- Le **Coefficient d'Occupation du Sol** -COS- qui se définit comme le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette – SHON- et la surface du terrain

- Le **Coefficient d'Emprise au Sol** -CES- qui se définit par le rapport entre la surface de la construction bâtie au sol et la surface du terrain

- **La hauteur maximum des constructions**

Il détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
Il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover ou à restaurer.

Les services obligatoirement consultés sont ceux concernés pour l'approbation des PDAU.

Le POS est approuvé par délibération de l'Assemblée Populaire Communale. Néanmoins, l'avis préalable du Wali est requis.

Il y a lieu de préciser que le PDAU est soumis à enquête publique pendant 45 jours et le POS pendant 60 jours. Cette disposition a pour objectif de recueillir les observations des citoyens sur le projet de plan.

§ 2. L'urbanisme opérationnel.

- **Le certificat d'urbanisme** indique les droits à construire et les servitudes de toute nature affectant le terrain.

La composition de la demande

- L'objet de la demande.
- Le nom du propriétaire du terrain.
- L'adresse, la superficie et les références cadastrales si elles existent.
- Un plan de situation.
- Un plan de terrain établi à l'échelle appropriée.

[10] Cf. Annexes 4 et 5 du Guide (extraits du Code de l'urbanisme)

Le dépôt au siège de l' APC (commune), de cinq (05) exemplaires du dossier contre récépissé de dépôt.

L'instruction par les services compétents chargés de l'urbanisme en concertation avec les services des autres secteurs concernés

La délivrance par P/APC (président de la commune); Délai : (2 mois)

La durée de validité: une année à compter de la date de notification.

➢ **Le permis de démolir.**

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition partielle ou totale d'un immeuble lorsqu'il est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel.

La demande de permis de démolir est formulée par le propriétaire de l'immeuble et l'instruction de cette demande s'apparente à celle du permis de construire.

➢ **Le permis de construire : contenu et objectifs.**

Toute construction ou transformation de construction est subordonnée à la possession d'un permis de construire.

Celui-ci a essentiellement pour finalité de mettre en cohérence la construction projetée avec les prescriptions des PDAU et POS ainsi qu'avec les règlements techniques de la construction en vue d'assurer la plus grande sécurité des biens et des personnes (demandeurs du permis de construire et tierces personnes, c'est-à-dire l'ensemble des riverains permanents ou occasionnels) .

La demande de permis de construire, outre les pièces administratives exigées, doit comporter une notice accompagnée des schémas utiles précisant:

- les effectifs et la capacité d'accueil ;
- le mode de construction ;
- la description des dispositifs d'alimentation en électricité, gaz, chauffage, d'adduction d'eau, d'aération et d'assainissement ;
- la description des organes de production et de stockage ;
- les moyens de défense et de secours contre l'incendie ;
- la nature et les quantités de substances liquides, gazeuses préjudiciables à la santé publique, à l'agriculture et à l'environnement contenues dans les eaux usées ainsi que le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage;
- l'étude d'impact prévu par la loi.

Pour toute demande de permis de construire, le visa de l'architecte est exigé à l'exception des constructions de faible importance.

L'instruction d'un permis de construire doit tenir compte du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique ainsi qu'en matière de protection de l'environnement et de préservation de l'économie agricole.

A cet effet, sont consultés :

- les services de l'Etat chargés de l'urbanisme ;
- les services de la Protection Civile pour la construction d'immeubles à usage industriel ou commercial et d'une manière générale, pour toute construction appelée à recevoir du public ainsi que pour la construction d'immeubles d'habitation importants susceptibles de poser des sujétions spéciales, notamment en ce qui concerne l'incendie .

La délivrance du permis de construire est effectuée, selon l'importance des projets, par :

- le PAPC pour toutes les constructions situées dans un secteur couvert par un POS ;
- le wali pour toutes les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics ;
- le Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis du Ministre concerné, pour tous les projets d'intérêt national ou régional.

➢ **Le certificat de conformité.**

Le processus d'urbanisation est censé s'achever par la délivrance du certificat de conformité.

L'objectif d'un tel document est de confirmer que les travaux ont été effectivement réalisés conformément à ceux prévus dans le permis de construire délivré. Il s'agit là d'une étape extrêmement importante puisque le certificat de conformité vaut permis d'habiter ou autorisation d'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie ou au commerce, et bien évidemment, sous réserves des dispositions législatives et réglementaires en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres. Ce document est donc sensé jouer un rôle déterminant en matière de sécurité des biens et des personnes ainsi qu'en matière d'assurances.

La demande du certificat de conformité est effectuée par le bénéficiaire du permis de construire. Sa remise est de la compétence du PAPC pour les permis de construire délivrés par ce dernier et de celle du Wali pour tous les autres cas.

Néanmoins, après un délai d'un mois, suite à l'achèvement des travaux déclaré par le bénéficiaire du permis de construire, ou à défaut, en référence aux délais inscrits sur le permis de construire, il est procédé d'office au contrôle de conformité à l'initiative du PAPC ou du service de l'Etat chargé de l'urbanisme. La conformité des travaux est vérifiée par une commission qui comprend des représentants de l'APC et du service de l'Etat chargé de l'urbanisme ainsi que des autres services concernés, notamment la Protection Civile.

Cette commission fait connaître à l'intéressé ses conclusions et, le cas échéant, lui fait obligation de procéder à la mise en conformité. En cas de refus, la commission est habilitée à saisir la juridiction compétente par le biais du PAPC.

En l'absence de réponse à une demande de certificat de conformité excédant trois mois, ledit document est réputé acquis.

§ 3. Un exemple d'analyse pratique de la réglementation d'urbanisme.

Parmi les conséquences pratiques qui découlent du droit de l'urbanisme, nous examinerons le problème du choix qu'un propriétaire de terrain urbain bâti peut être amené à faire entre deux options:

- la destruction du bâtiment vétuste existant avec construction nouvelle

ou

- la restauration de l'édifice existant

Le choix dépend de la confrontation de deux paramètres: d'une part le rapport

$\frac{\text{COS autorisé}}{\text{COS existant}}$ [11] et d'autre part

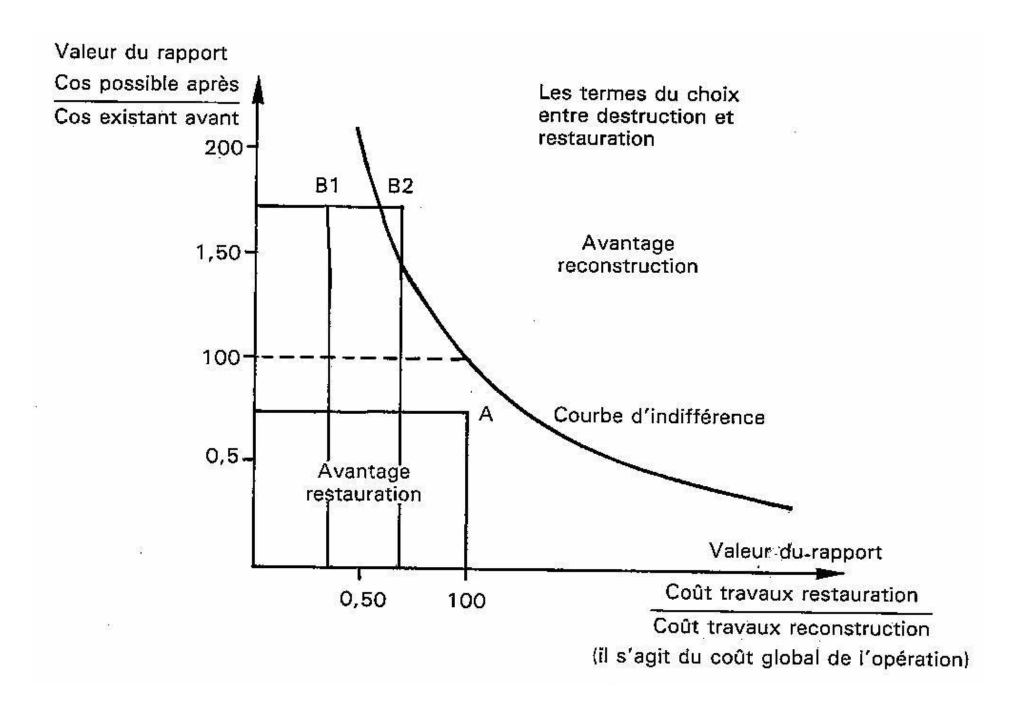
le rapport $\frac{\text{coût des travaux en cas de réhabilitation}}{\text{coût des travaux en cas de reconstruction après démolition}}$

La courbe d'indifférence correspondante a la forme ci-après (il s'agit des coûts globaux de l'opération).

Si le rapport $\frac{\text{COS autorisé}}{\text{COS existant}}$ est inférieur à 1, le fait de détruire occasionnera une perte de surface commercialisable. Avec un rapport 0,75 par exemple, on ne pourra reconstruire que 3000 m² développés là où l'immeuble existant en avait 4000 m²; il est alors plus intéressant de réhabiliter que de reconstruire (point A de la figure ci-dessous).

[11] Rappelons que le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), défini par le Plan d'Occupation des Sols (POS), est le rapport de la surface développée hors œuvre de constructions à la surface de la parcelle de terrain sur laquelle ces constructions sont édifiées.

Si le rapport $\frac{\text{COS autorisé}}{\text{COS existant}}$ est supérieur à 1, le fait de détruire permet de reconstruire une surface développée supérieure (point B2) sauf si la restauration est moins chère que la construction neuve (point B1)



Section 3. La fiscalité immobilière

§ 1. Les impôts sur les transactions (entrées et sorties du patrimoine) présentent l'inconvénient économique de diminuer la fluidité de ces biens patrimoniaux d'épargne que constituent les biens immobiliers et d'en perturber par voie de conséquence les marchés. Ils sont, pour l'essentiel, constitué par la TVA (au taux de 17 %) si l'investissement immobilier est neuf ou par un droit d'enregistrement proportionnel de 5 % dans les autres cas[12].

§ 2. Les impôts sur le capital immobilier comprennent l'impôt sur le patrimoine, les droits portant sur les mutations à titre gratuit (successions et donations) et les impôts locaux.

Un impôt sur le patrimoine (pour une valeur supérieure à 12 000 000 DA), à taux progressif de 0,5 à 2,5 % frappe la plupart des biens immobiliers[13] comme un certain nombre d'autres capitaux.
Les successions et donations sont imposées au taux de 5 %. Toutefois, ce droit est réduit à 3 % pour les ascendants, descendants et époux.

[12] Les acquisitions immobilières exonérées sont limitativement énumérées par le Code de l'enregistrement (art. 270 à 347): ventes de biens domaniaux, acquisitions immobilières faites par les organismes publics habilités en matière d'aménagement foncier, etc,…

[13] Les biens professionnels ne sont pas pris en compte pour l'assiette de l'impôt (art. 280 Code des impôts directs et taxes assimilées)

Quant aux impôts locaux, ils comprennent :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties
- la taxe foncière sur les propriétés non bâties
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur les propriétés bâties[14]

§ 3. **Les impôts sur les revenus du capital immobilier** constituent le troisième volet de la fiscalité immobilière. Il faut distinguer:

- la fiscalité des revenus fonciers réguliers
- la fiscalité des plus-values à la sortie de l'investissement

Les revenus provenant de la location des biens immeubles à usage d'habitation sont soumis à l'impôt au taux de 7 %, libératoire d'impôt, calculé sur le montant des loyers bruts, sans application d'abattement. Les locations au profit d'étudiants sont exonérées. Ce taux est de 15 % libératoire d'impôt et sans application d'abattement pour les revenus provenant de la location de locaux à usage commercial ou professionnel.

La plus-value est égale à la différence positive entre

- le prix de cession diminué du montant des taxes acquittées et des frais de vente supportés
  et
- le prix d'acquisition majoré de 8 % par an à compter de la date d'acquisition et du montant des frais d'entretien dans la limite de 30 % du prix d'acquisition[15]

Le montant de la plus-value imposable est obtenu en appliquant à la plus-value ainsi déterminée un abattement en fonction de la durée de conservation du bien cédé, fixé comme suit:

Durée de conservation du bien cédé	Taux d'abattement
supérieure à 15 ans	100 %
comprise entre 10 et 15 ans	80 %
comprise entre 6 et 10 ans	60 %
comprise entre 4 et 6 ans	40 %
comprise entre 2 et 4 ans	30 %

La plus-value imposable est taxée à l'Impôt sur le revenu global (IRG) au titre de l'année de la cession.

[14] La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est établie annuellement au nom des propriétaires ou usufruitiers par les communes dans lesquelles fonctionne un service d'enlèvement des ordures ménagères. Elle est à la charge du locataire qui peut être recherché conjointement et solidairement avec le propriétaire pour son paiement (art. 263 bis Code des impôts directs et taxes assimilées)

[15] Si les frais ne sont pas justifiés, ils sont retenus forfaitairement à 10 % du prix actualisé

3ème PARTIE

<u>Les méthodes d'estimation</u>

La dualité de l'immobilier: logique marchande; logique financière

Il est généralement admis que l'évaluation d'actifs par les experts immobiliers repose sur une des deux méthodes suivantes : l'expertise selon la valeur de marché et l'expertise par le coût de remplacement[1], étant noté que la valeur de marché peut être déterminée soit par un approche directe, par le fonds, soit par une approche indirecte, par le revenu.

Rappels sur la notion de valeur

De façon générale, les méthodes d'évaluation ont pour objet de fournir une bonne estimation ("unbiased estimate") de la valeur d'un actif.

Dans une économie de marché, la valeur, définie comme la "qualité relative des biens en vertu de laquelle on obtient en échange de l'un une plus ou moins grande quantité de l'autre", se trouve au coeur du mécanisme de choix et de satisfaction des besoins économiques individuels. Ce dernier s'opère par la comparaison des avantages attendus des biens à leurs coûts respectifs, comparaison effectuée en termes monétaires.

Fondamentalement, la valeur n'a pas d'autre existence que celle qui procède d'un calcul, mais c'est cependant bien cette notion qui est requise par toute approche économique. Ce calcul revient à rechercher la somme des avantages économiques nets attendus d'un bien donné. A fin de simplification, *la valeur peut être approximée de façon raisonnable par le prix constaté lors de transactions sur un marché, mais à condition que ce dernier réponde à certaines caractéristiques précises (que le marché se comporte de façon efficiente).*

L'étroitesse de la relation entre valeur et prix, concepts reliés tout en étant distincts et déterminés par des facteurs séparés, traduit en fait le degré d'évolution et le niveau d'équilibre d'un marché (valeur et prix s'égalisant finalement à l'équilibre).

Il est intéressant à cet égard de comparer le comportement de divers marchés. Parmi les marchés d'actifs financiers, celui des instruments de taux est le plus efficient : ce bon fonctionnement repose, à la base, sur une convention unique de calcul de la valeur, convention acceptée et utilisée par tous les acteurs du marché, le taux de rentabilité interne d'un instrument (taux actuariel). A partir du moment où tout le monde, tant acheteur que vendeur, pratique la même démarche, il n'y a que peu de raisons d'avoir un écart durable entre valeur et prix sur le marché, et c'est bien ce qui

[1] Il s'agit de l'un des aspects de la méthode d'estimation dite par "sol et constructions" (cf. Guide 3ème partie; Chapitre 2) qui procède de l'analyse séparée des deux éléments hétérogènes constituant le bien immobilier: le *terrain*, bien en principe permanent et la *construction*, bien de durée limitée, à amortir.

est observé. Le marché des actions lui est un peu moins homogène : il y a plusieurs conventions de valorisation possibles, et les équilibres de marché sont moins durables. Cependant, sur le moyen terme, le prix en bourse reflète à peu près la valeur sous-jacente et, dans ce sens, le prix est une bonne estimation de la valeur (on parle bien de bourse de valeurs...). Le prix a de plus l'avantage d'être incontestable car il est généralement relevé sur une cote officielle, et dispose donc d'une garantie de forme qui le rend opposable à de nombreux tiers.

Cette opposabilité du prix constaté lors d'une transaction fait sa force par rapport à la notion de valeur résultant, elle, d'un calcul conventionnel. Elle explique aussi pourquoi la notion de prix est aussi dominante chez les praticiens du marché des actifs immobiliers, dans la mesure où y règne une certaine incertitude liée à l'absence de consensus sur le mode de calcul de la valeur et dans la mesure où les mécanismes de formation de la valeur et du prix y sont quasiment dissociés. L'ironie de la situation est que, *compte tenu du fonctionnement imparfait et de la nature même du marché des actifs immobiliers, un prix est souvent calculé par un certain nombre de manipulations conventionnelles, et non pas simplement constaté sur le marché* : en d'autres termes, l'estimateur est lui-même estimé... Ne vaudrait-il pas mieux alors revenir à ce qu'il fallait estimer en premier lieu : la valeur?

La dualité de l'immobilier

En fait, l'absence de consensus sur le marché des actifs immobiliers traduit finalement la profonde dualité de celui-ci : les acteurs sur ce marché obéissent à deux logiques bien distinctes, qui coexistent plus ou moins heureusement. À défaut de meilleurs termes, ces logiques seront appelées logique marchande et logique financière pour l'instant.

La logique marchande considère que le prix d'un actif immobilier est, comme pour tout bien, le résultat de la confrontation d'une offre et d'une demande sur un marché. **Le prix reflète donc notamment la rareté**. La valeur ne peut pas être déterminée directement, mais, en tout état de cause, peut être approximée par le prix (concept de "valeur vénale"). Cette logique, qui est certainement la plus ancienne, est la logique dominante sur le marché du logement.

La logique financière, elle, considère que l'actif immobilier est un actif comme les autres, dont la valeur est fonction des avantages économiques nets attendus de celui-ci, avantages calculés par rapport aux alternatives d'investissement disponibles. **La valeur reflète d'abord l'utilité économique**. Cette logique correspond bien à l'approche suivie sur le marché des investissements en immeubles, où elle tend même à devenir dominante, notamment sous la pression renouvelée des détenteurs de capitaux longs.

Il est clair que chaque logique résulte d'une approche différente de la matière immobilière et conduit donc à des exigences distinctes sur les objectifs et les méthodes de l'expertise immobilière.

Les méthodes traditionnelles de calcul de la valeur de marché

La méthode "par le fonds" procède par le recueil d'informations sur les transactions passées ayant pris place sur le marché et en déduit la "valeur vénale" de l'actif en question en apportant aux valeurs significatives dégagées une série de correctifs permettant de mieux prendre en compte les particularités uniques de l'actif en question.

La méthode "par le revenu", dans la quasi totalité des cas, consiste à capitaliser un montant de loyer brut à un taux de rendement (diviser un loyer par un taux), ces deux informations étant elles aussi obtenues par collecte de données à partir des transactions passées observées sur les marchés respectifs, données corrigées en fonction de la situation spécifique de l'actif.

Conceptuellement, ces deux méthodes ne sont pas très différentes : elles appartiennent toutes deux à la famille des méthodes d'évaluation ex-post, puisqu'elles sont basées sur le constat a posteriori des prix de marché. En cela, elles appartiennent aussi à la logique marchande définie plus haut (axée sur le prix). Si elles ont l'avantage d'être relativement simples et vérifiables, ces méthodes d'évaluation présentent aussi de sérieuses limitations :

• elles sont totalement déconnectées des phénomènes de cycles économiques ou immobiliers : essentiellement statiques, elles ne prennent pas en compte les changements d'environnement ; tournées vers le passé, elles ne peuvent que l'extrapoler, pré-supposant que l'environnement économique ne changera pas, et par conséquent, elles ne peuvent pas anticiper les mouvements réels;

• elles ne prennent pas directement en compte la notion de risque : le taux de capitalisation du marché est un taux "tout compris", qui inclut de façon implicite tous les facteurs composant le prix (il est appelé "all risks yield" en Grande-Bretagne) ; par conséquent, le risque n'est pas introduit de façon explicite ;

• elles reposent sur une série d'hypothèses implicites: on démontre que la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu est un cas particulier de la méthode plus générale d'évaluation économique d'un actif et que, ce faisant, quatre hypothèses très critiques sont formulées :

* le loyer reste constant dans le temps (ou du moins le taux de croissance des loyers reste constant dans le temps),

* le taux de capitalisation (le taux de rendement) reste également constant dans le temps,

* l'horizon de temps est infini,

* il n'y a aucun coût de transaction

La conclusion: c'est que l'évaluation est une opération difficile.

La méthode comparative directe serait bien évidemment la meilleure si les marchés étaient parfaits[2] et les points de comparaison nombreux ce qui n'est le cas que pour les estimations qui ne nécessitent pas l'intervention de véritables spécialistes de l'évaluation.

Le prix de revient – sol et construction – s'il est à peu près représentatif de la valeur d'un bien de type courant (pavillon, appartement)) correspondant à une large demande, s'en éloigne notablement s'il s'agit de biens spécialisés, mal adaptés au marché. Il faut donc pratiquer des abattements raisonnés et le problème se complique encore, nous le verrons, dans le cas d'immeubles anciens où l'addition de la valeur du terrain et de la valeur technique intrinsèque de la construction, vétusté déduite, ne rend pas compte avec précision de deux phénomènes importants: l'obsolescence du bâti, d'une part, et, d'autre part, "l'encombrement" c'est-à-dire la dévalorisation du terrain occupé ou au contraire, dans certains cas, la plus-value prise par celui-ci au détriment des constructions.

Enfin, *la méthode financière* par actualisation des plus-values et des revenus nets escomptés du placement immobilier serait théoriquement la méthode idéale si l'on pouvait aisément fixer d'avance revenus, plus-value et/ou durée escomptée du bien et si, par ailleurs, le taux d'actualisation était stable, ce qui n'est pas, depuis le jour de l'expertise jusqu'au terme du placement immobilier…

Ainsi se trouve justifiée l'impérative nécessité d'utiliser pour chaque étude d'estimation plusieurs méthodes afin de confronter les résultats obtenus et d'en tirer la bonne conclusion[3].

---

[2] Un marché "parfait" suppose concurrence, *fluidité de l'offre et de la demande* (liberté de fixation des prix d'achat et de vente, rencontres des acheteurs et des vendeurs en un même lieu, parfaite information réciproque, homogénéité du produit) et *atomicité de l'offre et de la demande* (nombre suffisant d'acheteurs et de vendeurs, le prix étant de ce fait considéré par chacun d'eux comme une donnée indépendante de l'action d'un seul). Sur un marché "parfait", il y a égalité des prix des transactions portant sur des marchandises de même qualité.

[3] S'il y a une grande divergence des résultats, c'est que l'une au moins des méthodes a été mal utilisée, ou utilisée de façon illégitime. La valeur moyenne est, selon toutes probabilités, mauvaise. L'évaluateur devra revoir sa copie.

S'il y a convergence des résultats: ce devrait être la preuve d'une estimation correcte sauf si l'expert a voulu se faire plaisir en utilisant plusieurs méthodes dont la convergence (volontaire) des résultats donnera une sécurité intellectuelle trompeuse. N'en est-il pas souvent ainsi de la méthode comparative pour "confirmer" les résultats d'une estimation par capitalisation du revenu ?

CHAPITRE 1

La méthode d'évaluation par comparaison

La méthode d'estimation par comparaison consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu lors de la vente, récente, d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état, de situation, dits "références" ou "points de comparaison".

Section 1. Le principe

Dans un lotissement, tous les lots ont entre 500 et 600 m² et plusieurs d'entre eux sont vendus 2 000 000 DA, ou à des prix très proches. Il peut être légitime de dire que, par comparaison avec les ventes constatées, la valeur vénale d'un lot à estimer est de 2 000 000 DA.

On pourra faire le même type de raisonnement, par exemple pour un emplacement de stationnement au sous-sol d'un immeuble, à partir du moment où l'on connaît les résultats de plusieurs ventes d'emplacements ayant les mêmes caractéristiques (situation géographique et accessibilité en particulier).

Il sera plus difficile d'appliquer la même approche pour l'estimation d'un appartement car on ne trouvera en général pas suffisamment de références de ventes réellement semblables, tant en termes de localisation que de consistance et état.

On résout la difficulté en faisant non plus une comparaison directe, mais en passant par l'intermédiaire d'une *unité de mesure*. C'est d'ailleurs bien cette notion qui est présente à l'esprit des acquéreurs, des vendeurs ou observatoires lorsqu'ils font référence à une valeur de marché, à un moment donné, autour de x DA le m² habitable.

Le passage par une unité de mesure pour estimer un bien immobilier par comparaison ne résout cependant qu'une petite partie des problèmes posés à l'évaluateur. Il lui faut en particulier:

- recueillir des références ou points de comparaison, ce qui est le préalable à l'application de la méthode. Nous y reviendrons dans le Chapitre du Guide traitant de la documentation de l'expert.

- analyser ces ventes concernant des biens plus ou moins comparables au regard de tous les facteurs de la valeur, y compris en termes de surface. Ainsi l'utilisation de prix au m² habitable constaté lors de la vente de studios pour l'estimation d'un grand appartement familial conduira vraisemblablement à des erreurs.

En pratique, l'estimation par comparaison se réduit à résoudre l'équation suivante:

$$V = n \times v$$

V : estimation recherchée

n : nombre d'unités de mesure du bien à estimer (exemple: surface en m² habitables)

v : valeur de l'unité de mesure telle qu'elle résulte de l'analyse du marché

En apparence, la résolution de l'équation est d'une grande simplicité. Il faut et il suffit de déterminer n et v, mais ce n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît.

Section 2. Les unités de mesure

L'application de la formule V = n x v implique que la *taille* d'un bien immobilier est un des facteurs fondamentaux de la valeur, comme nous l'avons montré dans l'étude des facteurs physiques de la valeur.

C'est bien la notion de taille et non de surface qu'il faut retenir, en raison de la diversité des immeubles. Et la précision d'une estimation par comparaison dépendra du choix judicieux de l'unité de mesure:

- utilisée pour analyser les "points de comparaison",

- puis utilisée pour procéder à l'estimation

Dans la pratique, on utilisera, selon les biens concernés, des unités de mesure soit brutes, soit pondérées. Nous n'en ferons ici qu'une énumération correspondant à la spécificité des travaux des évaluateurs de la DGDN et à la nécessité de répondre aux contraintes liées à l'alimentation fiable de la banque de données de la DGDN..[1]

§ 1. Unités de surface brute

Unité	Type de bien immobilier pour lequel l'unité est utilisable
mètre carré habitable	appartements
mètre carré utile	locaux autres que les logements: bureaux, entrepôts, boutiques, tous types de locaux commerciaux
mètre carré de surface brute	terrain à bâtir
mètre carré de surface hors œuvre constructible	terrain à bâtir (programme collectif)
hectare	propriétés rurales (terres agricoles, bois et forêts, étangs,…)

§ 2. Unités de surface pondérée.

Ne pas confondre la pondération en valeur vénale avec d'autres types de pondération

Le principe de la pondération en valeur vénale utilisée par les experts immobiliers consiste à affecter aux locaux un coefficient fonction de leur utilité relative qui conditionne la valeur vénale. C'est donc par rapport à des locaux affectés par définition du coefficient 1 que l'on effectue la pondération.

Pour les maisons et les immeubles de rapport, on utilisera la notion de *surface développée hors œuvre pondérée - SDHOP -* :

- hors œuvre, c'est-à-dire murs compris,

[1] Cf. Guide 5ème partie, Chapitre 2

- développée, c'est-à-dire comptabilisant les différents niveaux
- pondérée, c'est à dire que chaque niveau ou partie de niveau est pondéré en fonction de son utilité relative, la base 1 étant le niveau entièrement habitable[2].

On notera bien que cette notion de surface développée hors œuvre pondérée (SDHOP), dans laquelle la pondération est fonction de l'utilité relative des niveaux, donc de leur valeur relative, est différente de celle de surface hors œuvre utilisée pour définir la constructibilité d'un terrain.

Pour les locaux commerciaux, on parle généralement de *surface utile pondérée* pour prendre en compte des locaux secondaires, séparés ou non du local principal, ce dernier relevant par définition, de la pondération à 1.

§ 3. Autres unités de mesure.

La taille d'un immeuble peut se mesurer par des unités autres que la surface. On utilise principalement les unités du tableau suivant:

Unité	Type de bien immobilier
parcelle ou lot	terrain à bâtir pour maison individuelle
chambre	hôtel
chambre/lit	clinique, centre de loisirs
place	théâtre, cinéma
place (ou unité)	emplacement de stationnement, parking

L'estimation par capitalisation du revenu peut être considérée comme un cas particulier d'estimation par comparaison, dans lequel on définit *le taux* par comparaison avec des taux constatés sur d'autres immeubles loués.

Section 3. Détermination de la valeur unitaire

§ 1. L'hétérogénéité des marchés immobiliers ne permet pas de définir à chaque instant un "cours" équitable.

A cette hétérogénéité évidente s'ajoutent:

- des marchés souvent étroits, limitant le nombre de "points de comparaison" disponibles.

- une méconnaissance ou du moins une grande difficulté à avoir connaissance des transactions, la publicité foncière étant loin d'être assurée.

- La nécessité de connaître la consistance exacte (surface), l'état, le confort, les conditions d'occupation,…d'un "point de comparaison" pour qu'il soit pleinement exploitable.

[2] Voir applications pratiques développées dans la 4ème partie du guide, Chapitre 1, Section 2

- Des comportements individuels de nature à perturber le fonctionnement des marchés ou la connaissance que l'expert peut en avoir: facteurs de convenance, dissimulations de prix, voire parfois surévaluation (pour obtenir un financement, par exemple).

Il en résulte que l'expert immobilier ne peut pas disposer de l'équivalent du "cours" utilisé pour estimer un portefeuille d'actions ni même de la connaissance des prix que peut avoir la ménagère pour juger de l'opportunité d'acheter sur tel marché un kilo d'oranges.

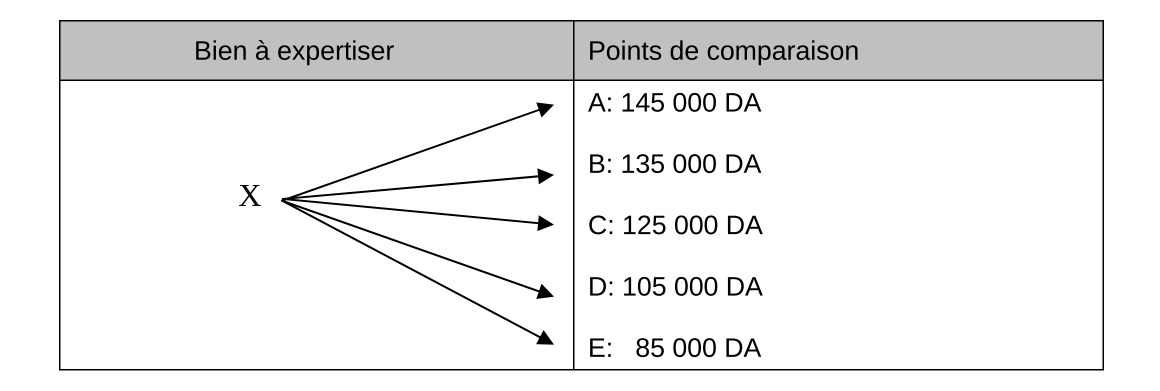
§ 2. L'analyse comparative

L'application de la méthode d'estimation par comparaison impose de disposer d'un certain nombre de points de comparaison résultant de transactions effectivement conclues et sincères, ce qui revient à écarter en particulier les offres de vente ou d'achat non suivies d'une transaction, les mutations à titre amiable et non onéreux et celles pour lesquelles des circonstances particulières peuvent avoir faussé le résultat (dissimulation d'une partie du prix, achat de convenance,…)

La précision de l'estimation sera d'autant plus meilleure que les termes de comparaison seront nombreux et présenteront des caractéristiques proches du bien à estimer. Mais l'art et l'expérience de l'expert lui permettront d'exploiter les données dont il dispose au moyen d'une analyse comparative rigoureuse.

Il s'agit de comparer successivement l'immeuble à estimer à chacun des points de comparaison[3], en passant en revue tous les facteurs de la valeur, pour essayer de savoir si, en définitive, il vaut plus cher ou moins cher. En classant les termes de comparaison par valeur unitaire croissante (ou décroissante), on parvient à déterminer dans quelle zone de prix devrait se situer le bien à estimer.

On peut schématiser ainsi le processus:



[3] Généralement, les points de comparaison ne peuvent pas faire l'objet d'une visite exhaustive mais il est indispensable qu'ils soient localisés et identifiés par une visite extérieure.

En comparant X à chacun des points de comparaison A, B, C, D, E, on aboutira par exemple à la conclusion:

- qu'il doit valoir, à l'unité de mesure, moins cher que A, B et C qui sont des immeubles de meilleurs qualité/état/situation,…
- qu'il doit valoir plus cher ou au moins aussi cher que D et E.

On conclura à une base d'estimation comprise entre 100 000 et 115 000 DA, l'expérience de l'expert (et peut être d'autres informations) le guidant pour le choix final.

Dans cet exemple, on remarquera:

- que la méthode exclut le choix de la moyenne ou la médiane (119 000 et 125 000 DA/m²), valeurs d'ailleurs toutes les deux supérieures au résultat obtenu par l'analyse comparative.
- qu'elle exclut également toute utilisation de séries statistiques qui sont en fait des moyennes qui devraient donc s'appliquer à "l'immeuble moyen" lequel n'existe pas. Mais la connaissance et l'analyse des séries statistiques n'en garde pas moins un grand intérêt pour la connaissance des marchés: niveau général des prix, évolution récente, information sur le nombre et la structure des transactions,…

Par ailleurs, l'application rigoureuse de la méthode d'estimation par comparaison implique une excellente connaissance du bien à estimer pour en apprécier tous les facteurs de la valeur. Elle nécessite donc d'avoir procédé à une visite intérieure des biens. N'appelons donc pas expertise immobilière d'autres types d'intervention tels qu'avis de valeur sur pièces de dossier ou calcul de la valeur probable à partir de la simple interrogation d'une base de données ou consultation d'un fichier,…

§ 3. L'analyse multicritères ou des régressions multiples

Peuvent se rattacher à la méthode comparative les méthodes dites statistiques utilisées notamment au Canada[4] et aux Etats-Unis.

Le principe en est le suivant: admettons que l'on puisse, pour les maisons d'habitation individuelles, recenser tous les facteurs de la valeur,

- la surface intérieure habitable
- la surface du terrain
- la distance au centre-ville
- l'âge de la construction
- la qualité de construction (exprimée en points)

[4] Cf. MAISEL et ROULAC: "Real Estate Investment and Finance" Edit. Mac Graw Hill Book Company p. 311 et suivantes

- le degré de confort (exprimé en points)
- le nombre de salle de bains
- le taux de chômage dans la région
- un indice de l'évolution du pouvoir d'achat de la population locale
- l'existence ou non d'un garage
- etc,…

Le traitement informatique d'un grand nombre de ventes de maisons pour lesquelles on dispose des données chiffrées relatives à tous ces facteurs de valeur permet de déterminer les coefficients de corrélation entre chacune de ces variables indépendantes et la valeur supposée dépendante des précédentes: le prix de vente.

La technique est celle dite de la *régression multiple*. Sur un grand nombre de ventes, l'ordinateur calcule la meilleure relation entre la variable dépendante et les variables indépendantes. Par exemple, si le prix dépend de la taille du logement, du nombre de salle de bains et de l'âge de l'immeuble, la régression montre comment la variable dépendante (prix) changera pour chaque mouvement de quelques unes ou de toutes les variables indépendantes. Comme illustration simplifiée, nous pourrions dire que le prix (P) dépend , ou bien est fonction, de la taille (T), du nombre de salles de bains (B) et de l'âge (A); ce qui donne

$$P = f(T, B, A)$$

L'équation calculée par ordinateur pourrait alors montrer que le prix de la maison est égal à 130 000 fois le nombre de mètres carrés habitables (T), plus 550 000 pour chaque salle de bains (B), moins 300 000 pour chaque année d'âge (A). Ainsi l'équation de régression serait

$$\text{Prix} = 130\,000\ T + 550\,000\ B - 300\,000\ A$$

Pour une maison de 120 m² habitables, possédant 2 salles de bains et de 7 ans d'âge, on obtiendrait donc un prix de

$$130\,000 \times 120 + 550\,000 \times 2 - 300\,000 \times 7 = 14\,600\,000 \text{ DA}$$

Intéressantes en théorie, ces recherches se heurtent à des difficultés presque insurmontables parce que la valeur d'un bien immobilier dépend le plus souvent d'un si grand nombre de facteurs qu'il est pratiquement impossible de les recenser de façon exhaustive. En fait, cette recherche ne peut être utilisable que pour des produits standardisés et fabriqués en série[5], ce qui n'est pratiquement le cas que pour les logements neufs de type courant. La machine n'est pas prête à remplacer le bon évaluateur.

[5] C'est ce que réalisent certains serveurs qui proposent une évaluation de la valeur vénale et/ou de la valeur locative d'un appartement ou d'une maison, après réponse à un certain nombre de questions sur les caractéristiques du bien.

Section 4. Avantages et inconvénients de la méthode d'estimation par comparaison

§ 1. Le principal avantage: la méthode est en prise directe avec le marché

L'expert recherchant la valeur vénale d'un immeuble, c'est-à-dire le prix qui pourrait être obtenu en cas de vente , on conçoit que cette méthode qui s'appuie sur des références de ventes réelles doive être privilégiée chaque fois qu'elle est utilisable.

§ 2. Inconvénients et limites

L'utilisation de la méthode d'estimation par comparaison impose évidemment de disposer de points de comparaison. C'est dans l'*obtention*, le *choix* et l'*interprétation* de ces références que se situe la principale difficulté:

- il faut disposer de références. Nous reviendrons sur ce point incontournable dans le chapitre traitant de la documentation de l'évaluateur. Disons simplement que celui-ci doit être en permanence "aux aguets", recueillant et transmettant au fichier immobilier du service de la documentation de la DGDN toutes les références de ventes dont il a connaissance.

- en outre, certains biens relèvent d'un marché étroit. Ainsi, le marché des hôtels de tourisme n'est pas local mais plutôt régional, voire national[6]. Il faudra élargir en conséquence l'aire géographique de recherche et savoir interpréter l'incidence de la situation sur la valeur.

- les points de comparaison s'appliquent, par définition, à des ventes passées. Dans un marché évolutif ou soumis à de fortes tensions inflationnistes, l'évaluateur veillera donc à n'utiliser que des points de comparaison récents.

[6] C'est ce qui justifie la tenue d'un fichier central (national) des biens immobiliers spéciaux. Cf. Guide 5ème partie Chapitre 2 Section 3

CHAPITRE 2

L'estimation des immeubles par sol et constructions

Nous avons vu au chapitre précédent que si la méthode par comparaison directe est théoriquement idéale pour déterminer la valeur vénale ou valeur marchande d'un bien faisant l'objet d'un assez large marché, elle est souvent d'application pratique difficile. Non seulement, elle exige la tenue à jour d'un important fichier de ventes au milieu duquel l'estimateur a souvent du mal à trouver des immeubles comparables à l'immeuble dont la valeur est recherchée mais encore cette méthode n'est pas applicable au cas de marché territorial ou catégoriel trop étroit. La sophistication extrême des réductions inventées n'est pas non plus toujours satisfaisantes pour l'esprit et peu même rendre illisible une documentation immobilière.

L'idée que la valeur d'un bien se rattache à son prix de revient procède, nous l'avons vu[1], de la théorie économique classique, au moins pour les biens reproductibles. Et de fait, l'addition du prix d'achat du terrain à bâtir et du coût de la construction d'une maison neuve constitue, pour l'individu qui a été le maître d'ouvrage de l'opération, le total du sacrifice monétaire qu'il a consenti pour parvenir à la propriété de ce bien immobilier qui est la maison neuve avec son terrain. Si ce maître d'ouvrage est un individu moyen, semblable à de nombreux autres amateurs du même bien, on peut considérer que son sacrifice monétaire est à peu près représentatif de la valeur du bien puisqu'il avait le choix entre sa décision d'acheter le terrain et de construire et celle d'acheter directement un immeuble du même genre venant d'être réalisé.

C'est pourquoi, après avoir exposé les principes, nous consacrerons ce chapitre à l'examen séparé des éléments dont est constituée la valeur immobilière:

- en premier lieu le terrain,
- en second lieu la construction

Nous verrons que le problème se complique quand il s'agit d'évaluer un immeuble dont la construction est ancienne, ou de conception singulière, ne correspondant pas à la demande habituelle, dépréciant même parfois le terrain. Il faut alors raisonner par analogie pour déterminer, ce qui est parfois également nécessaire pour des besoins comptables qui demandent:

- la quote-part de la valeur imputable au terrain, non amortissable
- la quote-part de la valeur imputable aux constructions amortissables.

[1] Cf. Guide 1ère partie Chapitre 3 "La formation des prix"

Section 1. Formulation mathématique.

Si l'on considère que la valeur de l'immeuble est la somme de la valeur des deux composantes (sol et constructions), on écrit la formule:

Valeur de l'immeuble = valeur du terrain + valeur des constructions

ou encore $V = V_t + V_c$

Pour déterminer la valeur de l'immeuble, il faut et il suffit de déterminer celle du terrain et des constructions…si du moins la formule précédente est exacte. En la supposant exacte, on est néanmoins confronté d'emblée à deux difficultés:

- quelle valeur retenir pour le terrain ? Pour une propriété bâtie, le terrain n'est plus nu et libre mais déjà construit, encombré de constructions qui le rendent indisponible pour certains projets. Il est donc amputé d'une partie de sa valeur par rapport à un terrain nu et libre que l'expert sait estimer (par comparaison), alors qu'il n'y a pas de références de prix de terrains encombrés.

- quelle valeur retenir pour les constructions ? L'évaluateur peut facilement, à partir d'un métré, reconstituer le coût de construction à neuf d'un bâtiment mais, si le bâtiment n'est plus neuf, s'il a une certaine vétusté, s'il est mal adapté aux besoins actuels de la clientèle, il vaut moins cher qu'un bâtiment neuf.

On en déduit que la formule $V = V_t + V_c$ est contestable. On devrait plutôt écrire
$V < V_t + V_c$

Or mathématiquement, on ne sait pas résoudre une telle inégalité, ou plutôt on sait qu'elle a une infinité de solutions, ce qui ne fait pas le bonheur de l'évaluateur. La méthode ne devient applicable que si l'on peut remplacer cette inégalité par une égalité. Pour cela, il faut pratiquer un abattement sur le deuxième membre de l'inégalité:
- soit sur les deux valeurs,
- soit sur celle du terrain seul
- soit sur celle des constructions seules.

C'est cet aspect abattement qui est délicat à mettre en œuvre et provoque des critiques de la méthode.

A condition d'opérer des choix cohérents quant à la définition des abattements, nous pouvons écrire l'égalité suivante qu'en théorie nous savons résoudre:

V = V terrain nu et libre - abattement (pour encombrement) + V constructions
- abattements (pour vétusté, obsolescence, adaptation au marché)

étant précisé que certains abattements peuvent être nuls, voire transformés en plus-value en raison de dispositions favorables des règlements d'urbanisme.

Section 2. Le terrain

§ 1. Estimation par comparaison du terrain nu et libre

L'estimation d'un terrain à bâtir nu et libre, qu'il soit destiné à la construction d'un immeuble d'habitation ou commercial, individuel ou collectif, relève de méthodes classiques qui sont exposées dans la 4ème partie, chapitre 1, section 3 du Guide. On s'y reportera.

§ 2. Abattement pour occupation

Lorsque l'on constate le prix de vente d'un immeuble bâti, on ne connaît pas la valeur imputable au seul terrain bâti: le marché fournit des références de valeur de terrains à bâtir mais non de terrains bâtis.

En règle générale, un terrain déjà construit est déprécié par rapport à un terrain nu et libre puisqu'il a perdu sa disponibilité: une partie de la clientèle potentielle ne s'y intéressera pas. L'analyse du fonctionnement général des marchés indique que, si une partie de la demande est écartée, le prix est diminué.

Les experts fixent généralement cet abattement entre 10 et 40 % voire 50 %. Même s'il y a une part d'arbitraire dans la fixation de l'abattement (c'est d'ailleurs un des points faibles de la méthode), on peut définir quelques principes devant guider l'évaluateur dans sa fixation:

- l'abattement doit être d'autant plus faible que le terrain est encombré d'une construction identique (ou conforme) à ce que les acquéreurs potentiels envisageraient de construire. Ainsi l'abattement devrait être faible, de 10 % au maximum, pour une maison classique neuve utilisant la totalité des droits à construire d'une parcelle d'un lotissement en périphérie urbaine. A l'opposé, un terrain encombré d'une maison ancienne, ne correspondant plus au type de logement recherché, justifie un abattement élevé, peut-être 50 % étant précisé que la proposition d'un abattement élevé doit conduire l'expert à vérifier qu'il n'est pas en présence d'un terrain relevant d'une récupération foncière. Alors, la valeur de l'immeuble serait égale à celle du terrain nu et libre diminuée des frais de démolition.

- enfin, on remarque que si le terrain est construit avec une densité nettement supérieure à ce qu'autorise la réglementation d'urbanisme actuelle, il n'y a pas de dépréciation pour ce terrain encombré, bien au contraire.

Section 3. Les constructions

Il y a deux principales méthodes (ou groupes de méthodes) d'estimation par sol et construction:

- l'une est pleinement une méthode d'estimation par comparaison, tant pour le terrain que pour les constructions,

- l'autre, méthode d'estimation par le coût de remplacement ou de reconstitution, fait appel à la comparaison pour la détermination de la valeur du sol, mais aussi à des notions de coût de construction ou de reconstruction en ce qui concerne l'analyse du bâti, ce qui n'en fait pas vraiment une méthode par comparaison.

Ces deux méthodes relèvent donc d'une analyse différente des constructions. Chacune sera effectuée lors de l'étude détaillée que nous allons maintenant aborder.

Section 4. La méthode comparative d'estimation par sol et constructions

§ 1. Valeur du sol

Elle se détermine comme indiqué Section 2, c'est-à-dire:

- estimation par comparaison du terrain nu et libre
- détermination d'un abattement pour occupation corrigé des aménagements
- par différence, obtention d'une valeur de terrain encombré des constructions existantes.

§ 2. Valeur des constructions

Dans cette méthode, la valeur des constructions se détermine par analyse des points de comparaison

Selon les grands principes de l'analyse comparative, celle-ci se fait en passant par l'intermédiaire d'une unité de mesure. On utilise en pratique les mêmes unités de mesure que dans la méthode globale d'estimation par comparaison:

- surface habitable pour les appartements
- surface développée hors œuvre pondérée pour les maisons, immeubles de rapport et parfois certains de bâtiments industriels ou commerciaux
- surface utile et surface utile pondérée pour les bureaux et certains types de locaux commerciaux

Précisons bien qu'il s'agit toujours ici de pondérations en valeur vénale, fonction de l'utilité relative des divers locaux ou niveaux d'immeuble, et non d'une pondération en coût de construction que l'on pourra utiliser dans la méthode d'estimation par le coût de remplacement ou de reconstitution.

§ 3. Analyse des points de comparaison

Il convient, comme dans toute méthode d'estimation par comparaison, de rechercher des ventes d'immeuble aussi comparables que possible en termes de situation, de standing, d'état, de confort, de superficie du terrain,…

Pour chaque point de comparaison retenu, on procède successivement aux opérations suivantes:

- on recherche la valeur du terrain nu et libre en utilisant les méthodes adaptées déjà citées;
- on détermine ensuite l'abattement pour occupation à pratiquer, en se référant aux principes précédemment exposés;
- la valeur des constructions s'obtient en retranchant du prix global la valeur du terrain encombré;
- on calcule le nombre d'unité de mesure que comportent les bâtiments, par exemple le nombre de m² DHOP s'il s'agit d'estimer une maison;
- la division de la valeur des constructions par le nombre d'unités de mesure donne une valeur à l'unité;
- l'étude de chaque point de comparaison, réalisée selon les principes de la méthode, permet d'obtenir une série de valeurs unitaires qui constituent les références de l'analyse comparative; c'est par rapport à elles qu'il s'agit de situer l'immeuble à estimer.

Supposons que l'on doive estimer une maison de 210 m² DHOP. On a recueilli 5 points de comparaison A, B, C, D, E, vendus respectivement aux prix de 10 000 000 DA, 7 000 000 DA, 8 500 000 DA, 12 000 000 DA, 5 600 000 DA.

L'analyse des points de comparaison peut se faire de la façon suivante:

Prix global (DA)	SDHOP (m²)	Valeur terrain (DA)		Valeur bâtiment (DA)	
		nu	encombré nu – 30 %	totale	au m² DHOP
A. 10 000 000	220	4 000 000	2 800 000	7 200 000	32 700
B. 7 000 000	174	3 000 000	2 100 000	4 900 000	28 200
C. 8 500 000	168	5 000 000	3 500 000	5 000 000	29 800
D. 12 000 000	289	6 000 000	4 200 000	7 800 000	27 000
E. 5 600 000	145	3 000 000	2 100 000	3 500 000	24 100

§ 4. Estimation de l'immeuble

La comparaison de la maison à estimer à chaque maison de référence conduit à adopter une valeur unitaire pour les constructions, par exemple 28 000 DA/m² DHOP[2]

L'estimation de la maison étudiée se fait alors en procédant aux opérations inverses de celles réalisées lors de l'analyse des points de comparaison.

Si, par exemple, on dégage, par comparaison, une valeur pour son terrain libre de 5 000 000 DA, la valeur du terrain occupé sera de (5 000 000 DA – 30 % de 5 000 000 DA) = 3 500 000 DA

La valeur de la maison de 210 m² DHOP est donnée par le calcul:

V = 3 500 000 DA + (210 x 28 000 DA) = 9 380 000 DA

que l'on pourra arrondir à 9 400 000 DA

Section 5. Estimation par le coût de remplacement ou de reconstitution

§ 1. Le principe de la méthode

L'immeuble bâti résulte d'un processus de fabrication, à partir d'un terrain: équipement du terrain, construction d'un bâtiment, le tout se traduisant par des coûts auxquels peuvent s'ajouter des frais de différentes natures: fiscaux, financiers, rémunérations de professionnels,… Et il n'est pas anormal de penser qu'il y ait une relation entre le prix de revient d'un immeuble neuf et sa valeur vénale. De même, s'agissant de bâtiments déjà existants, la même démarche de recherche d'un coût de reconstitution, à corriger éventuellement pour tenir compte

---

[2] Les tenants de la méthode comparative d'estimation par sol et constructions font remarquer qu'un écart dans le choix de l'abattement pour encombrement n'a qu'une incidence limitée sur le résultat de l'estimation dans la mesure où le même abattement est pratiqué pour l'analyse des points de comparaison et pour l'immeuble à estimer.

De fait, cette "démonstration" n'est pas du tout satisfaisante. Sans doute est-il vrai que le résultat final (l'estimation de l'immeuble) ne sera pas affecté par le choix d'un abattement erroné puisque celui-ci est appliqué à la fois aux références et à l'immeuble à estimer (ce qui "neutralise" l'erreur). Mais nous savons aussi que cette méthode est largement utilisée pour répondre aux exigences de la comptabilité des entreprises pour calculer la quote-part de la valeur de l'immeuble imputable au terrain; dans ce cas une erreur sur le taux d'abattement ne peut pas être considérée comme négligeable.

Par ailleurs, on retiendra que *le taux de l'abattement est inversement proportionnel au prix du terrain*. On ne doit pas perdre de vue que le coût unitaire de la démolition des constructions existantes qui rendrait nu et libre le terrain à évaluer est un facteur constant (à structure des bâtiments identique).

du fait que les bâtiments ne sont plus neufs ou plus parfaitement adaptés aux besoins actuels, apparaît comme légitime pour en rechercher la valeur.

Il y a lieu de considérer successivement les deux constituants que sont le terrain et les constructions.

§ 2. Valeur du terrain

On est, comme dans la méthode comparative d'estimation par sol et construction, en présence d'un terrain encombré.

Le même abattement pour encombrement doit être appliqué avec correctif éventuel pour aménagements.

§ 3. Valeur des constructions

➢ ***Coût de reconstitution à neuf***

Il serait à la fois ambitieux et inutile de chercher à chiffrer ce que coûterait exactement la construction du bâtiment à estimer:

- parce que les abattements que l'on va être conduit à appliquer sont une négation d'un calcul mathématique rigoureux.

- et parce qu'on ne reconstruirait pas, actuellement, certains immeubles selon les mêmes techniques que dans le passé, pour des raisons économiques (on ne reconstruirait pas comme à l'origine une maison du 17ème siècle de la Casbah)

Il en résulte que l'on a simplement besoin de déterminer un bon ordre de grandeur du coût de reconstruction qui n'impose pas le recours à la technique des métrés avec évaluation exacte du coût des matériaux et de leur mise en œuvre.

L'évaluateur raisonne donc par référence à des coûts constatés dans des opérations similaires, en passant par une unité de mesure. Il peut ainsi utiliser des coûts au m² habitable ou au m² de surface hors œuvre constatés. Il peut également, s'il y a accès ou s'il s'est entouré de l'avis d'un spécialiste de la construction, faire référence à des coûts standard pour un étage courant, pour un sous-sol, pour une couverture,…On peut ainsi être amené à effectuer des pondérations en prix de revient différentes des pondérations en valeur que l'on a définies dans la Section 4. §. 2.

➢ ***Abattement pour vétusté***

La vétusté, à la différence de la notion comptable d'amortissement, est une donnée concrète résultant de l'état technique réel d'une construction. C'est la constatation de l'usure ou des défauts d'une construction résultant de sa qualité, de son âge, de son entretien plus ou moins satisfaisant. C'est une

notion utilisée dans le domaine des assurances pour calculer le montant d'une indemnité en appliquant au coût de reconstruction après sinistre un abattement pour vétusté normalement exprimé en pourcentage.

En expertise par sol et constructions, on procède à un abattement pour vétusté en fonction non de l'âge des constructions (ce qui reviendrait à confondre les notions d'amortissement et de vétusté) mais en fonction de leur "espérance de vie" compte tenu de leur état et de leur qualité. L'abattement sera d'autant plus faible que la durée de vie probable du bâtiment sera proche de celle d'un bâtiment neuf. Et comme tout le monde sait qu'un immeuble du plein centre d'Alger, plus que centenaire, a encore son avenir devant lui alors que comptablement il serait entièrement amorti, on découvre combien la méthode d'estimation par le coût de reconstitution peut être délicate à mettre en œuvre.

Le calcul de l'abattement pour vétusté permet de définir une valeur que certains experts appellent "valeur intrinsèque", dont nous avons indiqué (cf. Introduction) que sa définition n'est guère claire. Au moins cette expression a-t-elle l'avantage de dire que l'on a pas obtenu d'évidence la valeur vénale que cherche l'expert en estimations immobilières.

➢ ***Obsolescence et inadaptation au marché***

Au-delà de leur état technique qui peut être bon, il existe des bâtiments ayant perdu une grande partie de leur utilité, donc de leur valeur économique, du fait d'évolutions sociologiques et/ou techniques. C'est la cas des vastes demeures coloniales qui ne répondent plus à la demande actuelle: elles peuvent être totalement invendables à leur coût de reconstruction diminué d'un abattement pour vétusté lié à leur état réel, qui peut être encore correct. C'est le cas de nombreux immeubles industriels des années 1970 et 1980, mal situés, techniquement solides mais non marchands sans reconstruction ou restructuration lourde.

Il peut donc y avoir lieu de faire subir aux bâtiments une dépréciation pour mauvaise adaptation aux besoins appelée dépréciation pour obsolescence.

Cette nouvelle dépréciation permet-elle d'obtenir enfin la valeur vénale que cherche l'évaluateur? Il convient au moins de le rechercher, en confrontant le résultat obtenu à ce que donnerait l'analyse du marché. A défaut, il faut accepter le principe d'une nouvelle correction ou abattement pour adaptation au marché.

La formulation mathématique de l'estimation par coût de reconstruction devient alors:

Valeur vénale = *valeur du terrain libre*
- abattement pour encombrement
+ *coût de construction*
- abattement pour vétusté
- abattement pour obsolescence
- abattement pour adaptation au marché.

Section 6. Problèmes pratiques posés par l'estimation par sol et constructions

Les difficultés que nous venons de rencontrer pour la détermination de l'abattement pour encombrement du terrain et pour la dépréciation à faire subir aux constructions anciennes du fait de leur vétusté, de leur obsolescence mais aussi de leur éventuelle inadaptation au marché, conduisent à s'interroger sur l'utilité même de la méthode par sol et construction.

De fait, les pratiques élaborées en la matière ne sont guère convaincantes et laissent l'impression que le terrain est toujours déprécié par l'occupation et que la valeur vénale de la construction est toujours inférieure à sa valeur de reconstruction. Le caractère arbitraire de la succession d'abattements ne paraît, d'autre part, ni très sérieux, ni très représentatif de certaines situations concrètes.

Il n'en demeure pas moins nécessaire, dans un certain nombre de circonstances, d'analyser séparément la valeur du terrain et la valeur des actifs immobiliers amortissables. C'est le cas chaque fois qu'il y a dissociation entre la propriété du sol et celle des installations ou constructions qu'il supporte. On connaît, dans le droit traditionnel, le bail emphytéotique, le bail à long terme et la concession immobilière, caractérisés par la dissociation de la propriété du terrain et de celle des bâtiments avec diverses clauses contractuelles (ou statutaires) réglant le sort de la propriété des constructions en fin de contrat, les règles en la matière étant, d'une part, que les impenses faites sur un terrain profitent, par accession, au propriétaire du terrain en fin de bail mais que, d'autre part, il ne doit pas y avoir enrichissement sans cause et que les constructions ou installations faites de bonne foi sur terrain d'autrui demeurent - pendant la durée de l'amodiation du terrain – propriété de celui qui les a réalisées[3].

Par ailleurs, la comptabilité des entreprises impose, pour des raisons économiques, une séparation très nette dans les bilans des actifs permanents et des actifs amortissables. Il est donc nécessaire de suivre séparément le terrain, bien permanent, et les constructions, installations ou plantations, biens à durée limitée, soumis à usure et obsolescence et qu'il faut, par la suite, amortir si l'on veut maintenir à niveau le capital investi pour la durée de l'exploitation. Ce suivi économique ne peut se contenter des abattements plus ou moins arbitraires, notamment de l'abattement systématique de 10 à 40 %, voire 50 % que certains évaluateurs traditionnels effectuent sur le terrain pour tenir compte de "l'encombrement" qui selon eux, déprécie le terrain construit.

En fait *un terrain venant d'être construit et sur lequel a été édifiée une maison de conception courante, bien adaptée aux besoins d'un grand nombre d'usagers, non grevée d'une location ou d'un élément de dépréciation quelconque, n'a pas moins de valeur que s'il était libre de toute construction et vendu comme terrain à bâtir.* Dans la valeur composée résultant du terrain et des constructions, terrain et construction neuve de conception courante conservent leurs valeurs de prix de revient respectifs puisqu' aussi bien le constructeur n'a pas de peine, dans le cas étudié, à retrouver à

---

[3] Cf. Guide 2ème partie, Chapitre 3, Section 1, § 1 Les démembrements de la propriété

la vente un prix égal à son prix de revient total: terrain plus construction. Reprend aussi à peu près intégralement sa valeur de terrain à bâtir, le terrain occupé par des constructions devenues totalement vétustes et/ou obsolescentes, bonnes à démolir.

Dans un autre cas de figure, le terrain occupé par une construction vaut plus que le terrain à bâtir nu, en situation comparable et ce, du fait que les constructions qui se trouvent édifiées sur ce terrain le sont à une densité supérieure à celle qui serait autorisée par les règlements d'urbanisme en cas de construction neuve. Il y a donc, dans ce cas, des droits acquis qui valorisent le terrain du fait des constructions - mêmes anciennes, à restaurer ou à réhabiliter – qui sont édifiées sur ce terrain.

Ce cas de figure mis à part, comme doit aussi l'être le cas de la construction totalement inadaptée dont le maintien (interdiction de démolir par exemple) réduit à néant la valeur de l'emplacement, on peut dire que pour les immeubles de type courant, entre la date d'édification des bâtiments et l'époque où leur démolition s'impose, la part de la valeur imputable au terrain évolue progressivement jusqu'à la récupération foncière à la fin.

Le pourcentage de départ résulte de données objectives: le prix d'achat du terrain et le total des dépenses d'aménagements et de construction. Dès la mise en service de l'immeuble, la quote-part imputable au terrain augmente progressivement puisque l'investissement aménagement et construction s'use et doit faire l'objet d'amortissement. L'augmentation du pourcentage de la quote-part terrain par rapport à la valeur totale de l'immeuble, très faible tant que la construction demeure bien adaptée aux besoins, doit se faire plus vite et selon une loi approximativement linéaire à partir du moment où les constructions cessent de répondre de façon satisfaisante à la demande des utilisateurs. En cours de vie de l'investissement (cf. figure ci-dessous), une évolution de ce type pourra être interrompue par une réhabilitation lourde qui redonnera à la construction une utilité et une fonctionnalité équivalentes à celles d'une construction neuve[4].

En conclusion

Il est certain que la méthode porte en elle des risques d'erreur qu'une application aussi rigoureuse que possible ne peut pas totalement éliminer car les abattements successifs comportent une part non arbitraire (l'expert ne peut admettre ce terme) mais de subjectivité. C'est pourquoi *on préfère appliquer cette méthode lorsqu'on ne dispose pas de points de comparaison suffisamment nombreux et fiables, ou pour confronter avec ceux obtenus par une autre méthode.*

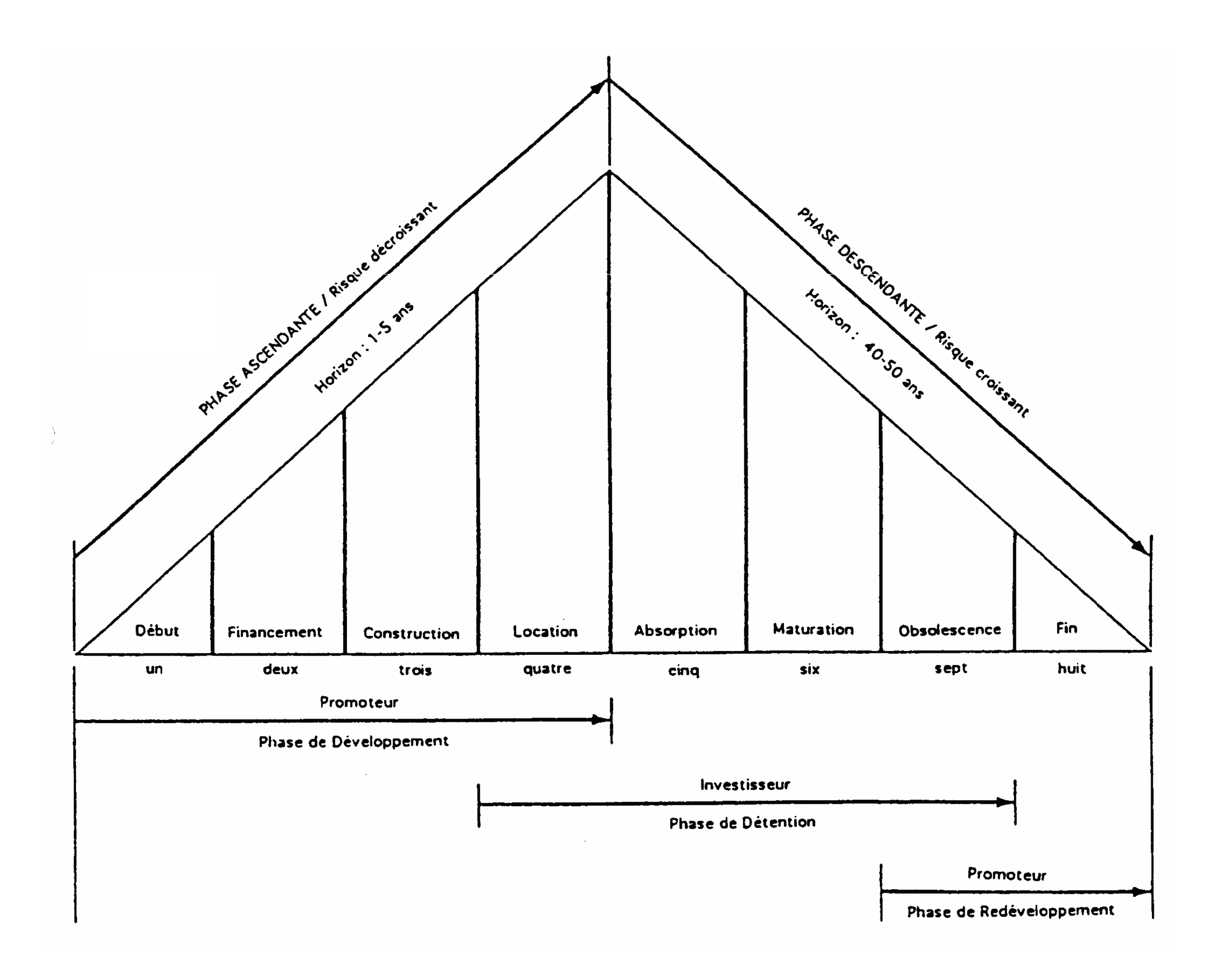
Elle doit cependant faire partie de la panoplie d'outils ou méthodes dont dispose l'évaluateur pour un certain nombre de raisons:

- il y a des cas où il convient d'évaluer distinctement le terrain et les constructions, par exemple en cas de bail emphytéotique ou de bail à long terme.

[4] Par exemple: anciennes usines transformées en logements.

- les exigences de la comptabilité des entreprises conduisent à traiter différemment, dans les immobilisations:

    - o le terrain, bien permanent, non amortissable,
    - o les constructions, à amortir



Le cycle de vie de l'immobilier
(d'après Pyhrr & Al., "Real Estate Investment" 1989)

CHAPITRE 3

L'estimation par capitalisation du revenu

La méthode est fondée sur le constat que la valeur d'un bien est en relation avec le revenu qu'il procure (ou peut procurer).

Cette relation s'exprime par la formule: $V = \frac{R}{t}$

V est la valeur vénale ou l'estimation que recherche l'évaluateur
R est le revenu
t est le taux de capitalisation

Section 1. Définitions.

La formule: $V = \frac{R}{t}$ est simple[1]. Son application devrait l'être.

En fait, la première difficulté rencontrée par l'évaluateur pour l'estimation d'un immeuble par capitalisation du revenu est de nature terminologique. Définissons d'abord les termes de taux de capitalisation et de taux de placement qui peuvent être utilisés par les experts et les investisseurs.

§ 1. Taux de capitalisation brut et taux de capitalisation net

Il découle de la formule précédente que le taux de capitalisation se définit comme le rapport entre le revenu d'un immeuble et sa valeur vénale

$$t = \frac{R}{V}$$

Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'une transaction, ce n'est plus à la valeur vénale que l'on a fait référence mais au prix constaté. Alors

$$t = \frac{R}{P}$$

On distingue:

- Le taux de capitalisation brut, rapport entre le revenu annuel brut et le prix (ou la valeur vénale)

- Le taux de capitalisation net, rapport entre le revenu annuel net (revenu brut diminué des charges supportées par le propriétaire) et le prix (ou la valeur vénale)

Si, par exemple un immeuble loué 650 000 DA s'est vendu 10 000 000 DA, le taux de capitalisation brut qu'à fait apparaître la vente est:

$$t_{brut} = \frac{650000}{10000000} = 0{,}065 \text{ ou } 6{,}5\ \%$$

Si le propriétaire voit son revenu amputé de 150 000 DA (assurances, impôts, charges non récupérables sur le locataire), le taux de capitalisation net est:

$$t_{net} = \frac{500000}{10000000} = 0{,}05 \text{ ou } 5\ \%$$

Le taux de capitalisation net, appliqué au revenu net, est inférieur au taux de capitalisation brut.

---

[1] En fait, nous avons démontré (cf. Guide 1ère partie; Chapitre 1; Section 1. Mathématiques financières) que la vraie formule d'actualisation est $V = a\ \frac{1-(1+t)^{-n}}{t}$ et que son expression simplifiée $V = \frac{R}{t}$ n'est acceptable que si n (nombre d'annuités de loyers) $\rightarrow \infty$

§ 2. Taux de rendement brut et taux de rendement net appelés également taux de placement

Dans ce qui précède, le prix est la somme d'argent que perçoit le vendeur. Mais l'acquéreur doit débourser des frais de mutation correspondant principalement à des droits fiscaux et à des honoraires du notaire.

On définit le taux de rendement (brut ou net), dit également taux de placement t_p comme étant le rapport entre le revenu (brut ou net) et le prix de revient incluant les frais[2].

$$t_p = \frac{\text{Revenu (brut ou net)}}{\text{Prix + frais de mutation}}$$

Il existe évidemment une relation entre le taux de capitalisation t_c et le taux de placement t_p. En désignant par y le pourcentage de frais par rapport au prix d'acquisition, la formule précédente devient:

$$t_p = \frac{R}{P + yP} = \frac{R}{P(1+y)}$$

or $\frac{R}{P} = t_c$

donc, $t_p = \frac{t_c}{1 + y}$

On obtient ainsi les deux formules permettant à l'évaluateur de "passer" d'un taux de capitalisation à un taux de placement:

$$t_p = \frac{t_c}{1 + y} \quad \text{et} \quad t_c = t_p(1 + y)$$

Prenons un exemple

L'étude du marché des bureaux réalisée afin d'estimer un immeuble A montre que les investisseurs exigent un taux de placement voisin de 10 %. A quel taux faut-il capitaliser le revenu de l'immeuble A sachant que les frais et droits représentent 6% du prix ?

---

[2] Dans ce Guide, nous préférons l'appellation de taux de placement pour éviter la confusion avec la notion financière de *taux de rendement interne* qui exprime la rentabilité moyenne des capitaux investis dans un placement (cette rentabilité traduisant à la fois le rendement et la plus ou moins-value sur une période donnée)

Solution

Il faut appliquer la formule $t_c = t_p (1 + y)$, soit $t_c = 10 (1 + 0{,}06) = 10{,}60$ %

Le taux de placement est une approche d'investisseur comparant le revenu d'un immeuble à la somme qu'il faudrait décaisser (prix + frais) pour l'acheter.

Section 2. La pratique de la méthode

Selon qu'on utilise un taux de capitalisation ou un taux de placement, la formule $V = \frac{R}{t}$ donne une estimation hors frais ou frais compris.
L'application de cette formule implique, pour obtenir la valeur de l'immeuble, que l'on détermine les deux termes R et t.

§ 1. Détermination du revenu R

Le revenu brut correspond au loyer figurant au bail.

Le revenu net est celui qui reste au propriétaire après paiement des charges non remboursées par le locataire.

Il semblerait plus rigoureux de travailler sur le revenu net d'un immeuble plutôt que sur le revenu brut. Cependant, traditionnellement, dans la méthode d'estimation par capitalisation du revenu, on utilise les revenus bruts plutôt que les revenus nets, non pas parce que c'est mieux mais par pragmatisme

- Les revenus nets de l'immeuble à estimer ne sont souvent pas connus avec exactitude alors que le loyer (revenu brut) ou sa valeur locative (loyer que l'on pourrait obtenir) sont plus faciles à connaître qu'un revenu net, sauf si le propriétaire dispose d'une comptabilité rigoureusement tenue.

- Le revenu net d'autres immeubles ayant fait l'objet de ventes, qui servent de références pour déterminer le taux à appliquer, est encore plus difficile à connaître.

Par pragmatisme, les évaluateurs de la DGDN travailleront donc sur le revenu brut, étant précisé que, lorsqu'un immeuble est en partie ou en totalité vacant, l'évaluateur ajoute au loyer constaté la valeur locative - qu'il estime – des locaux vacants.

Dans cette méthode d'estimation, on ne fait généralement pas d'abattement sur le revenu pour tenir compte de la vacance et des impayés. Ce n'est pas critiquable si, dans le choix du taux appliqué, l'évaluateur intègre ces risques.

§ 2. Détermination du taux t

- ***Taux de capitalisation ou taux de placement***

Le taux de capitalisation est une approche de vendeur, comparant le revenu de son immeuble à la somme qu'il pourrait encaisser s'il le vendait. Ce sera généralement l'approche de l'expert pour l'estimation de l'immobilier d'habitation, segment du marché sur lequel on trouvera souvent des investisseurs personnes physiques, spécialement pour des logements individuels.

C'est par contre le taux de placement qui est le plus utilisé en immobilier d'entreprise. Il permet de déterminer une valeur droits compris:

$$\text{Estimation (droits compris)} = \frac{\text{Revenu}}{t_p}$$

On passe à l'estimation hors droits, qui est la valeur que l'on demande à l'expert, en soustrayant le montant prévisible des frais et droits éventuellement forfaitisé. Si les droits sont forfaitisés à 6 %, on écrit alors:

$$\text{Estimation (hors droits)} = \frac{\text{Estimation (droits compris)}}{1{,}06}$$

- ***Le taux se détermine par comparaison***

C'est parce que plusieurs immeubles aux caractéristiques voisines se sont vendus à des prix faisant apparaître un taux proche, par exemple, de 7,5 %, que l'évaluateur appliquera un taux de 7,5 %.

En d'autres termes, le taux se détermine par analyse du marché et non en application de barèmes ou de moyennes, et encore moins en faisant référence aux taux d'intérêt (taux financiers). Il suffit de constater combien les taux sont différents selon la nature du bien immobilier (appartement et locaux commerciaux par exemple) et la situation (Alger et régions, centre-ville et périphérie) pour prendre conscience de la différence entre taux de capitalisation et taux d'intérêt.

En fait, les différences entre les immeubles intègrent des anticipations de plus ou moins-value en capital qui s'ajoutent implicitement au revenu pour permettre à un investisseur d'apprécier l'opportunité de tel ou tel placement.

- ***Facteurs de variation des taux***

La formule $V = \frac{R}{t}$ montre que la valeur et le taux varient en sens inverse: les facteurs de valorisation de l'immeuble seront des facteurs de baisse des taux, et inversement.
Citons quelques facteurs de variation des taux:

Taux tirés vers le bas (valorisation de l'immeuble)	Taux tirés vers le haut (dévalorisation de l'immeuble)
Quartier apprécié (résidentiel ou d'affaires)	Localisation secondaire
Immeuble d'habitation de bon standing	Immeuble pour clientèle modeste
Immeuble en bon état	Immeuble nécessitant des travaux
Offre limitée pour ce type de biens	Offre abondante
Perspectives de hausse des loyers	Loyers bloqués
Bureaux	Entrepôts (nécessitant un amortissement rapide)
"signature" du locataire irréprochable (société d'envergure nationale)	Petit artisan locataire financièrement fragile
Conjoncture économique avec forte inflation: le placement immobilier est un refuge protecteur du pouvoir d'achat	Conjoncture économique avec faible inflation: les placements financiers, plus faciles à gérer concurrencent l'immobilier

Comme toute application des méthodes comparatives, la méthode d'évaluation des immeubles par le taux de capitalisation brut se heurte à une difficulté pratique: celle de trouver des éléments de comparaison réellement comparables. Il est donc le plus souvent nécessaire, pour l'expert, de partir, bien sûr, des données du marché, mais de moduler les taux de capitalisation résultant de ces données pour les adapter à la situation concrète qui est celle de l'évaluation recherchée. Il faut pour cela réfléchir aux facteurs explicatifs des taux de capitalisation élevés et à ceux des taux de capitalisation faibles.

Il est donc très dangereux de donner sans précaution des "grilles" de taux de capitalisation par nature de biens immobiliers car tout dépend des situations concrètes particulières.

§ 3. Application de la méthode lorsque le revenu n'est pas au niveau du marché

On ne peut pas faire d'estimation par capitalisation du revenu sans s'interroger sur le niveau du revenu, ses perspectives de hausse ou de baisse…et sans en tirer toutes les conséquences.

- Si le loyer est au niveau du marché, on ajuste le taux dans la fourchette indiquée par les références, en tenant compte des caractéristiques particulières de l'immeuble (cf. ci-dessus: facteurs de variation des taux).

- Si le loyer est supérieur au niveau du marché, il y a un risque de baisse du revenu, par départ du locataire. Dans la pratique, l'évaluateur estimera l'immeuble:

  - o en capitalisant le revenu de marché au taux qui serait judicieux pour ce type d'immeuble

  - o en ajoutant une somme correspondant à la valeur actuelle du surloyer pendant la période prévisible de paiement (date à laquelle le locataire peut se libérer de ses engagements)

- Si le loyer est inférieur au niveau du marché, il faut se référer à la législation applicable pour apprécier les possibilités de mise à niveau du loyer:

    - o si elles sont faibles, le propriétaire n'a guère d'autre droit que de percevoir à long terme un loyer présumé sûr;

    - o si elles sont réelles à une échéance déterminable, on capitalisera le loyer de marché et on soustraira la valeur actuelle du manque à gagner pendant la période prévisible de faible revenu

****

Cas pratique: comparaison entre 2 investissements immobiliers. L'un est libre, l'autre est loué avec droit au maintien dans les lieux.

Dans le même immeuble, un marchand de biens propose à la vente deux appartements identiques de 60 m²,

- l'un, libre, à 5 800 000 DA; il pourrait se louer 406 000 DA par an (7%)

- l'autre, loué à une personne seule, avec droit au maintien dans les lieux, moyennant 94 500 DA par an. Compte tenu de l'âge du locataire, l'espérance de libération est de 8 ans.

A quel prix un investisseur privé peut-il acheter l'appartement occupé pour que la rentabilité des deux investissements soit la même?

Réponse:

Dans 8 ans, les deux investissements auront la même valeur en capital.
Pour que les deux investissements soient identiques, il faut que l'économie d'achat sur l'appartement occupé compense sa moindre rentabilité pendant les 8 années avant libération.

On va écrire l'égalité entre:
- la valeur actuelle des 8 annuités de loyers libres
- la valeur actuelle des 8 annuités de loyers faibles et protégés majorée de la différence actuelle (x) de valeur entre l'appartement libre et l'appartement occupé

On rappelle que la valeur actuelle d'une suite de n annuités constantes de fin de période (a) est donnée par la formule $V_o = a \frac{1-(1+t)^{-n}}{t}$

$$406\,000 \times \frac{1-(1+0{,}07)^{-8}}{0{,}07} = 94\,500 \times \frac{1-(1+0{,}07)^{-8}}{0{,}07} + x$$

$$406\,000 \times 5{,}971299 = 94\,500 \times 5{,}971299 + x$$

x = 1 860 060 DA arrondi à 1 860 000 DA et la valeur de l'appartement occupé est de 3 940 000 DA, soit un abattement de 32 %

Cette approche peut fournir une méthode générale de calcul de la dépréciation d'un bien occupé par rapport à un bien libre à partir du moment où l'on a émis l'hypothèse du terme de la libération, ce qui n'est pas forcément facile.

§ 4. Corrections éventuelles du résultat

La valeur obtenue par capitalisation du revenu brut ou net peut dans certains cas nécessiter des corrections, outre celles précédemment exposées en cas de revenu constaté différent du loyer de marché.

Il peut s'agir d'intégrer le coût prévisible de grosses réparations à entreprendre à court ou moyen terme, ou de frais de remise en état nécessaires pour pouvoir remettre en location de locaux vacants.

A noter que de telles corrections sur le résultat obtenu par la capitalisation du revenu à un taux "normal" semblent plus fiables pour la qualité de l'estimation que de "jouer" sur le taux de capitalisation dans le but d'impacter dans le sens souhaité le résultat du calcul.

§ 5. Types de biens pouvant être estimés par capitalisation

La méthode d'estimation par capitalisation du revenu s'applique, par définition, aux immeubles procurant (ou pouvant procurer) un revenu quelle que soit leur nature (habitation, bureaux, boutiques, biens ruraux,…). Selon les cas on capitalisera soit le loyer constaté (biens loués), soit la valeur locative de marché (biens vacants), soit les deux (cf. ci-dessus §. 3)

Par contre, il n'est pas recommandé d'appliquer cette méthode pour des biens plus facilement négociables quand ils sont libres ou s'il est connu qu'un investisseur n'achètera pas ce type d'immeuble.

Section 3. Avantages et inconvénients

§ 1. Le principal avantage: la simplicité

La méthode d'estimation par capitalisation du revenu, qui peut s'appliquer aux immeubles loués ou susceptibles de l'être, est simple à mettre en œuvre, tant dans la recherche des références nécessaires que dans les calculs mathématiques

Toutefois, il sera utile, dans la mesure du possible, de conforter une estimation par capitalisation du revenu par une autre méthode, en principe par comparaison (mais la réciproque est également pertinente).

§ 2. Limites ou faiblesses de la méthode

- ***Un fondement économique insuffisamment explicité***

  Centrée sur les revenus, la méthode d'estimation par capitalisation est incontestablement dans la filiation des méthodes financières de choix

d'investissement (cf. ci-dessus §. 3 Cas pratique). Selon ces principes d'évaluation, pour reprendre une formule du prix Nobel d'économie, Maurice Allais, *"la valeur économique d'un bien est la valeur actuelle de ses profits futurs sur un marché parfait dans un univers certain "* : en d'autres termes, un immeuble locatif ne vaut que ce que valent les revenus futurs qui peuvent en être tirés.

Le modèle de la capitalisation n'est donc opérationnel que si l'on peut prendre la mesure exacte des revenus générés à prendre en considération. Or l'estimation par capitalisation suppose l'adoption implicite d'hypothèses simplificatrices, ayant trait essentiellement soit à une *absence de croissance moyenne annuelle des revenus*, *soit à la constance des revenus futurs et à leur caractère perpétuel* (cf. Guide 1ère partie; Chapitre 1; Section 1. Mathématiques financières). Ces hypothèses qui peuvent paraître a priori tout à fait irréalistes ne se révèlent pas en fin de compte toujours réductrices. On constate en effet, à partir des tables financières, qu'avec un taux d'actualisation supérieur à 9% - et le phénomène s'accentue à mesure que le taux augmente - la valeur présente d'un flux de revenus constants reçus pendant trente ans n'est guère différente de celle touchée pendant quarante, soixante, cent ans, voire l'infini. En revanche, si le taux est inférieur à 9%, la différence de valeur actuelle des flux n'est plus négligeable selon la durée et d'autant que le taux de capitalisation choisi est faible (près de 45 % entre trente ans et l'infini avec un taux de 4% par exemple).

L'hypothèse simplificatrice de revenus perpétuels constants impliquée par la méthode de capitalisation doit prendre en considération cette contrainte, habituelle pour l'évaluation des immeubles à usage d'habitation où le taux est en principe de l'ordre de 4 - 5 %. Le tableau ci-dessous retrace les valeurs actuelles d'un flux de revenus selon le taux de capitalisation adopté et la durée.

Valeurs actuelles d'un flux de revenus (100 DA) reçus à la fin de chaque année pendant *n* années en fonction du taux de capitalisation choisi

Revenus annuels perçus à la fin de chaque année en DA	Durée de perception des revenus annuels en années	Valeurs actuelles en DA des revenus (100 DA) perçus durant *n* années selon le taux de capitalisation		
		4 %	9 %	11 %
100	10	811,1	641,8	588,9
100	30	1 729,2	1 027,4	869,4
100	60	2 262,3	1 104,8	907,4
100	100	2 450,5	1 110,9	909,0
100	infini	2 500	1 111,1	909,1

La relation revenu-valeur vénale est donc complexe. Ce constat des insuffisances de la méthode n'est pourtant pas rédhibitoire puisque l'estimation porte sur la valeur vénale du bien à une date précise et non pas sur les variations des prix à moyen terme, c'est-à-dire sur la recherche de plus-values, préoccupations tangibles des spéculateurs. Par ailleurs, Keynes, en distinguant les stratégies de spéculation et d'entreprise, avait fort bien vu que les revenus, en longue période, sont entourés d'une incertitude profonde, dépendant d'innovations, de changements par nature hors de notre champ de connaissances actuelles[3] .

- ***La prise en compte du risque***

Nous avons précédemment indiqué (cf. Guide 3ème partie; Introduction) que le taux de capitalisation du marché est un taux "tout compris", qui inclut de façon implicite tous les facteurs composant le prix ("all risks yield"); par conséquent, le risque n'est pas introduit de façon explicite.

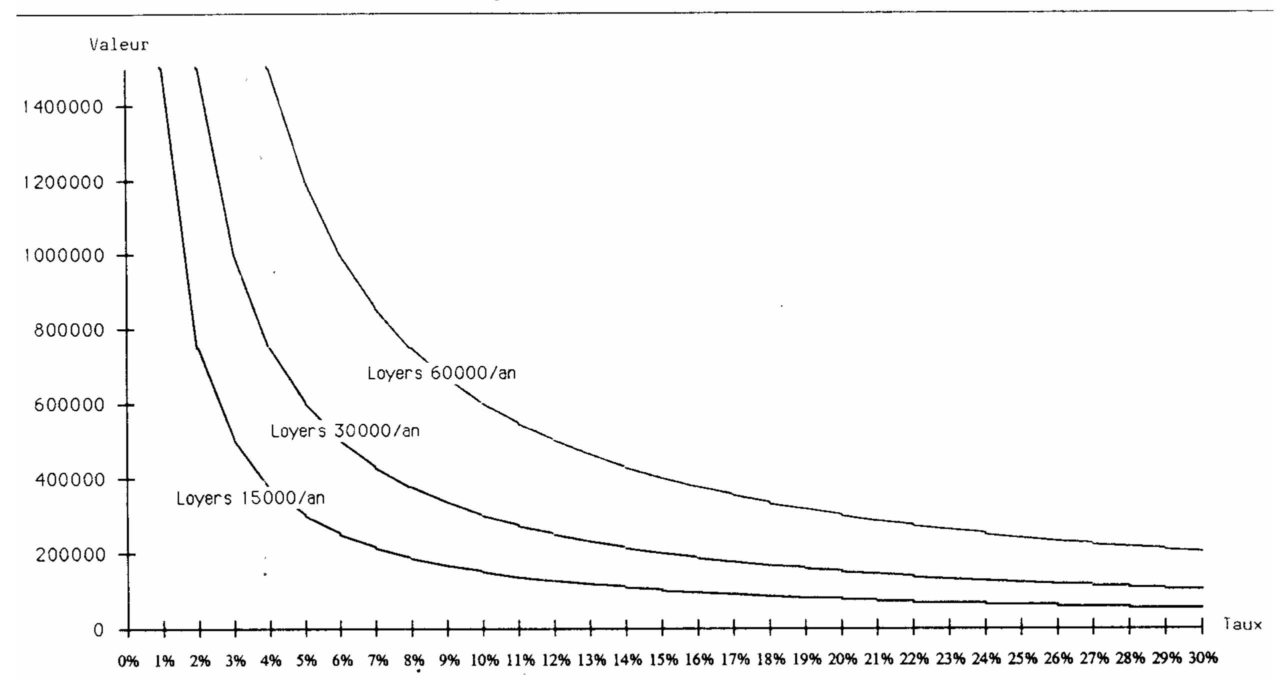
Défini généralement soit comme la possibilité (probabilité) de ne pas avoir ce qui était attendu, soit comme l'écart (variance) entre ce qui était attendu et ce qui s'est réalisé, le risque fondamentalement résulte du fait qu'il n'existe pas d'information parfaite sur le futur. Si la notion de risque est souvent citée en immobilier, peu d'acteurs de ce marché sont capables en fait d'expliciter comment effectivement le prendre en compte. Pour citer un universitaire américain, Stephen PYRRH, le traitement du risque par les immobiliers "est largement laissé aux quatre cavaliers du pragmatisme: le jugement, le pressentiment, l'instinct et l'intuition".

- ***La problématique du choix d'un taux de capitalisation approprié***

Ce choix est fondamental puisqu'une différence minime du taux entraîne une modification des valeurs, d'autant plus élevée que le taux choisi est faible. Indépendamment du montant du loyer, c'est-à-dire à loyer constant, un taux de 16% plutôt qu'un taux de 15% réduit la valeur de 6,8%; en revanche, un taux de 5 % plutôt qu'un taux de 4 % entraîne une diminution de la valeur de 20% et un taux de 2% plutôt que de 1% une diminution de 50%. Le tableau ci-dessous des valeurs en fonction du taux de capitalisation montre que les courbes ne sont absolument pas linéaires (l'ajustement linéaire opéré montre que ces courbes sont des fonctions puissances) et qu'il s'agit de courbes de niveau c'est-à-dire dont les taux de variations sont identiques quel que soit le niveau adopté des loyers: très sensibles aux variations des faibles valeurs du taux (jusqu'à 8-9%), elles deviennent asymptotiques à l'axe des taux à partir d'un taux égal ou supérieur à 15%. Il en résulte une extrême fragilité de la méthode pour les faibles valeurs du taux de capitalisation.

---

[3] Sauf à affecter les revenus futurs d'un aléa dont on pourrait connaître la loi de probabilité, mais nous n'en sommes pas là.



Ces effets d'amplification d'une légère modification du taux de capitalisation sont de plus aggravés par les différences pouvant exister dans les prix des loyers de locaux comparables pour un même emplacement, sans parler de loyer de convenance, de la négligence des propriétaires… ; bref, le revenu locatif ou sa variation peut être fonction de la qualité de gestion.

§ 3. Nous en tirons quatre conclusions

- ***La fiabilité de la méthode est meilleure pour les biens relevant de taux élevés que pour ceux relevant de taux faibles.*** Dans la pratique, l'application de cette méthode à des biens justifiant des taux inférieurs à 3 voire 4 % (biens ruraux) sera délicate ou même déconseillée, sauf peut-être à titre de recoupement. Par contre, en immobilier d'entreprise, où les taux sont généralement plus élevés, la précision sera satisfaisante et l'estimation par capitalisation du revenu sera souvent la méthode à privilégier.

- ***L'utilisation justifiée de cette méthode n'a de sens que par rapport à des références de marché***. Le choix d'éléments comparatifs, qui soulève des problèmes largement identiques à ceux de la méthode d'estimation par comparaison, sera pour partie résolu par les données statistiquement significatives de valeurs locatives de marché[4].

- ***L'utilité de cette méthode réside dans sa crédibilité.*** Aujourd'hui, elle sert, trop souvent de simple recoupement, ce qui n'est guère souhaitable dans la

[4] On ne saurait trop insister sur l'impérieuse nécessité, pour les évaluateurs de la DGDN, de bien renseigner les "cases" concernant les loyers constatés et les valeurs locatives dans les fiches statistiques qui seront exploitées en informatique par le service de la documentation (cf. Guide 5ème partie; Chapitre 2; Section 2)

mesure où la méthode par comparaison ne peut pas toujours être employée en raison de la faiblesse de l'activité du marché local ou lorsqu'il est impossible de raisonner par comparaison. Son utilisation est nécessaire en vue de contrôler la méthode par comparaison aux résultats eux-mêmes incertains et pour éviter une approche théorique et pratique trop moniste[5] de la valeur. Loin de se réduire à un simple calcul actuariel, cette méthode exige au contraire une culture immobilière très fouillée.

- ***La méthode d'évaluation dite du cash-flow actualisé (CFA) est un approfondissement de la méthode par capitalisation du revenu difficile à mettre en œuvre et à utiliser avec prudence.***

Cette méthode, très largement employée par les professionnels de l'immobilier aux Etats-Unis, repose sur le principe que, pour un investisseur immobilier, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus nets ou plutôt des *flux financiers* attendus, parmi lesquels figurent la perte due à la vacance et aux impayés, les dépenses d'exploitation, l'évolution des loyers et celle de l'indice des prix, et la revente du bien au terme de la durée de détention.

La méthode du CFA repose sur deux postulats principaux:

Premier postulat: le rendement d'un bien immobilier doit égaler celui d'un placement alternatif de même période de détention augmenté éventuellement d'une prime de risque,

Second postulat: l'estimation doit aboutir à des valeurs de marché que recoupent les méthodes traditionnelles. Dans le cas contraire, il faut s'interroger sur la pertinence de la méthode ou revoir la validité des hypothèses retenues.

Mathématiquement formulée, la valeur est égale à :

$$Vo = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFi}{(1+a)^{i}} + \frac{Vn}{(1+a)^{n}}$$

avec:

Vo : estimation déduite.

Vn :valeur de revente à la date n.

n : nombre d'années de détention.

a : taux d'actualisation (taux financier d'état de même période+prime de risque).

CF i: *cash flow* à l'année i.

5 Monisme: système philosophique qui considère l'ensemble des choses comme réductible à l'unité.

Elle conduit ainsi à expliciter et prendre en compte la teneur exhaustive des revenus (loyers, dépôt de garantie, boni d'intérêt, avantages fiscaux...), des coûts d'un immeuble (charges non récupérables, impôts, primes d'assurance, frais de gestion, travaux de remise en état...), de la valeur prévisible de revente, et à s'interroger sur leurs évolutions, sur le taux de vacance, de rotation et d'impayés. Le grand intérêt de cette méthode, outre son caractère instructif, est ainsi de pouvoir intégrer toutes les caractéristiques financières des biens considérés sous un dénominateur commun qui est le cash-flow. Elle convient particulièrement aux ensembles immobiliers complexes où différentes séquences sont prévisibles (départs de locataires, remplissages, ventes partielles, travaux, franchises, loyers progressifs).

De fait, on constate que cette méthode s'utilise principalement sur des marchés d'immobilier de rapport complexes régis par des professionnels (centres commerciaux, créances immobilières, ensembles immobiliers importants) ou sur des produits immobiliers ayant des particularités financières.

S'agissant de la fiabilité, il est établi que l'utilisation d'un taux d'actualisation constant majoré d'une prime de risque peut aboutir à des prises de décision incorrectes; par ailleurs, la multiplication des hypothèses retenues (taux d'actualisation, taux d'inflation, croissance coût de la construction, des charges, de la valeur de revente, taux d'impayés, de vacance) accroît les approximations. Or les simulations effectuées montrent que la variabilité d'une hypothèse a des effets amplificateurs sur le résultat, de même qu'un voilier qui partirait d'Alger pour Marseille en se trompant de quelques degrés seulement sans corriger sa route se retrouverait à Athènes. De surcroît, le croisement de plusieurs variables a des effets multiplicateurs d'incertitudes: c'est indubitablement une grave faiblesse de la méthode. On aboutit au paradoxe bien connu des économètres: plus l'on cherche à intégrer dans le modèle des variables et donc à apporter des précisions, plus l'on risque d'augmenter le caractère aléatoire du résultat. M*ieux vaut, autant que faire se peut, éviter les modèles trop sophistiqués multipliant les hypothèses. Il est très dangereux de ne pas croiser cette méthode avec des méthodes de comparaisons directes*[6]*.*

Tout investissement peut répondre à plusieurs stratégies: il y a ceux qui veulent bâtir rapidement mais avec des risques quant à la solidité, c'est "la maison de paille" ; ceux qui cherchent du moyen terme : c'est "la maison de bois" ; et ceux qui bâtissent pour longtemps et en dur : c'est "la maison de briques". Chacune de ces stratégies est respectable même si le vent de l'économie souffle parfois très fort, mais on ne peut pas les mélanger dans les analyses, car les outils nécessaires sont différents, même si le but est le même : construire, mais avec un objet différent, pour une durée différente, selon ses souhaits et son approche.

[6] Nous n'aurons pas la cruauté de citer des exemples d'application réalisés il y a peu d'années sur l'immobilier d'entreprise de plusieurs pays occidentaux (Grande Bretagne et France notamment), avec des hypothèses d'évolution des taux d'occupation et des loyers qui se sont révélés totalement erronées.

CHAPITRE 4

Du bon usage des méthodes d'estimation

L'évaluateur dispose, pour rechercher la valeur vénale d'un bien immobilier, de plusieurs méthodes générales d'estimation que nous avons présentées. Il dispose également de méthodes plus spécifiques ou d'usage plus limité qui seront développées dans la 4ème partie du Guide.

L'application d'une méthode d'estimation se traduit le plus souvent par une opération mathématique élémentaire telle qu'une multiplication (d'une surface par une valeur unitaire) ou une division (d'un revenu par un taux). Il est bien évident que la difficulté se situe ailleurs, dans le choix judicieux de la valeur unitaire, ou du taux, c'est-à-dire dans la bonne appréciation des facteurs de la valeur de l'immeuble.

Section 1. Les méthodes d'estimation sont simples; leur application judicieuse l'est beaucoup moins

Il n'est pas inutile de passer en revue les différentes caractéristiques de l'immeuble susceptibles d'agir sur la valeur et de rechercher si, au regard de celles-ci, l'immeuble se situe favorablement ou défavorablement. En d'autres termes, il s'agit de procéder à un diagnostic approfondi et pertinent de l'immeuble en passant en revue les éléments valorisants ou dévalorisants, qui peuvent être regroupés en plusieurs familles:

- facteurs physiques de la valeur: situation générale (ville, quartier, rue, localisations par rapport aux équipements publics…), nature des constructions, équipements, état, adaptation à la demande actuelle (problème d'obsolescence), taille ou surface…

- facteurs économiques: importance de l'offre et de la demande pour ce type de biens, incidence du contexte économique général (crainte du chômage, inflation, taux d'intérêt…) et régional (arrivée d'un employeur significatif par exemple)

- facteurs sociologiques: image de la commune, ou de l'adresse, ou de la région

- facteurs juridiques: règles d'urbanisme applicables, droit des locations (niveau des loyers, possibilités légales d'augmentation ou risque de baisse), servitude, facteurs fiscaux…

En résumé, il s'agit de procéder à un bon diagnostic sur les qualités et défauts de l'immeuble afin de juger du niveau de prix auquel il peut s'insérer dans le marché.

Mais ce bon diagnostic sur l'immeuble, nécessaire pour réaliser une bonne estimation, n'est pas suffisant. Encore faut-il utiliser judicieusement les outils que constituent les méthodes d'estimation. C'est là qu'il convient de se reporter au fondement économique de chaque méthode avant de l'utiliser à bon escient.

Section 2. Le fondement économique de chaque méthode d'estimation trace les limites de son utilisation

§ 1. Estimation par comparaison

Au sens originel du terme, la valeur vénale est la valeur à laquelle un bien peut normalement se vendre, c'est-à-dire le prix qu'un vendeur peut normalement en obtenir. Le prix résulte de la confrontation de l'offre et de la demande, ce qui crée le marché.

Et c'est ce marché, qui constitue le fondement économique de la méthode par comparaison, que l'évaluateur devra donc analyser.

L'application de la méthode suppose que l'évaluateur ait une bonne connaissance pratique des caractéristiques du marché et, en particulier, du résultat d'un certain nombre de transactions qui forment des références ou points de comparaison.

Cette méthode, qui fait référence au marché, devra être privilégiée dans toute la mesure du possible. Mais elle implique de connaître des points de comparaison et non pas des moyennes, médianes ou séries statistiques. Que d'erreurs ont été faites en utilisant un prix moyen dont on peut penser qu'il s'applique à un immeuble moyen, lequel n'existe pas.

L'évaluateur fera appel à son bon sens, à son expérience et à un nombre significatif de références (qu'il aura localisées et visitées extérieurement dans la majorité des cas) pour essayer de cibler la valeur de l'immeuble à estimer.

L'analyse à laquelle il procède consiste à comparer successivement l'immeuble à estimer à chacun des points de comparaison, en rapportant le prix constaté à une unité de mesure, surface habitable ou surface développée hors œuvre pondérée par exemple. La difficulté tient à l'hétérogénéité du marché: un appartement dont on connaît le prix de vente sera situé à une meilleure adresse mais il sera en moins bon état; un autre sera au 4ème étage sans ascenseur et non au 2ème étage avec ascenseur.

§ 2. Estimation par sol et construction

Il existe une famille de méthodes d'estimation des immeubles bâtis par lesquelles l'évaluateur analyse séparément le sol et les constructions.

La valeur du sol est définie par référence au marché, c'est-à-dire par comparaison, comme précédemment. En revanche, pour les bâtiments, on fait le plus souvent référence à une autre notion économique, le coût de construction, ce dernier n'ayant pas nécessairement un rapport avec la valeur vénale du mètre carré construit.

Ainsi, l'évaluateur ne peut pas, sans risque d'erreur, conclure que le résultat de l'application de la méthode par sol et construction lui permet de déterminer la valeur vénale de l'immeuble.

Ajoutons que la méthode souffre d'une autre faiblesse: l*a valeur de l'immeuble n'est pas d'évidence égale à la somme des valeurs du terrain (nu et libre) et du coût de reconstruction des bâtiments.* Pour transformer ce qui est généralement une inégalité (valeur de l'immeuble < valeur du terrain + coût de reconstruction), que l'on ne sait pas résoudre, en une égalité (valeur de l'immeuble = valeur du terrain + coût de reconstruction), que l'on peut résoudre et qui permet d'estimer l'immeuble, il faut procéder normalement à un ou plusieurs abattements sur la valeur du terrain (abattement pour occupation) et/ou sur le coût de reconstruction (abattement pour vétusté). *Quand l'évaluateur va jusqu'à pratiquer un "abattement pour adaptation au marché",*

ne reconnaît-il pas implicitement qu'il utiliserait une autre méthode s'il disposait d'un nombre suffisant de références?

Au demeurant, la méthode, appliquée en toute connaissance de ses limites, peut donner des résultats intéressants lorsqu'il n'existe pas ou peu de points de comparaison dans l'environnement de l'immeuble étudié, ou pour corroborer une estimation obtenue par une autre méthode.

§ 3. Estimation par capitalisation du revenu

Le fondement de la valeur est financier, basé sur le revenu que procure (ou peut procurer) l'immeuble, celui-ci étant loué ou ayant vocation à l'être.

Cette méthode ne dispense pas, bien au contraire, de porter un jugement sur le niveau des loyers, ses perspectives d'évolution à la hausse et à la baisse, les charges à prévoir en liaison avec les caractéristiques techniques et l'état de l'immeuble, la probabilité de valorisation ou de dévalorisation à terme… Et surtout, l'évaluateur doit en tenir compte dans le choix du taux de capitalisation, à la baisse par rapport aux normes si les perspectives de revalorisation du revenu et/ou de l'immeuble sont bonnes, à la hausse dans le cas contraire.

Section 3. Est-ce que deux méthodes valent mieux qu'une ?

Il résulte de ce qui précède qu'il est un peu vain d'opposer les méthodes d'estimation en prétendant que les unes sont bonnes, les autres mauvaises. En fait, une bonne estimation ne pourra être obtenue qu'à deux conditions:

1. appliquer une ou plusieurs méthode(s) adaptée(s) au type d'immeuble,

2. appliquer judicieusement la ou les méthodes(s) retenue(s)

De plus, *chaque fois que l'on se trouvera dans un cas où l'utilisation de deux (ou plusieurs) méthodes d'estimation est possible, il sera prudent de les appliquer, chacune dans sa logique et en faisant abstraction du résultat trouvé par une autre.*

Alors, deux possibilités peuvent se présenter:

- une forte divergence de résultats: l'une au moins des méthodes est mal utilisée ou utilisée de façon illégitime. La valeur moyenne est certainement à rejeter. L'évaluateur devra revoir sa copie.

- une bonne convergence des résultats: ce devrait être la preuve d'une estimation correcte sauf si l'évaluateur a voulu se faire plaisir en utilisant plusieurs méthodes dont la convergence (volontaire) des résultats donnera au bénéficiaire de l'étude d'estimation une sécurité trompeuse. N'en est-il pas trop souvent ainsi de l'application de la méthode comparative pour "confirmer" les résultats d'une estimation par capitalisation des revenus?

Section 4. Un bien peut-il avoir deux valeurs ?

Il ne faut surtout pas confondre:

- les résultats de deux *méthodes* pour estimer un bien immobilier parfaitement défini
- et les résultats de plusieurs *hypothèses* sur la nature réelle de ce bien avant d'appliquer la méthode la plus adaptée à chaque hypothèse retenue.

Précisons cela par un exemple:

L'évaluateur doit estimer, en situation urbaine, un immeuble commercial à usage de garage, comportant un atelier, un magasin d'exposition de voitures, le logement de l'artisan, le tout sur un grand terrain. L'immeuble sera libre à la vente.

L'évaluateur peut considérer qu'il y a une demande pour un tel local, dans son utilisation actuelle. En appliquant la méthode adaptée, par comparaison par exemple, il conclut à une valeur de 35 000 000 DA.

Il peut considérer qu'il s'agit potentiellement d'un terrain à bâtir. Compte tenu de la constructibilité autorisée, et en appliquant une méthode adaptée pour ce type de bien ("compte à rebours" – cf. Guide 4ème partie; Chapitre 1; Section 3), il aboutit à une valeur de 50 000 000 DA.

La divergence n'est pas ici preuve d'erreur, s'il y a effectivement un marché dans chacune des hypothèses d'utilisation retenue. La valeur vénale est, dans ce cas, celle obtenue dans l'hypothèse la plus valorisante, c'est-à-dire 50 000 000 DA, mais il faudra envisager toutes les utilisations possibles avant de conclure à une estimation.

Section 5. C'est la compétence de l'évaluateur qui fait la qualité de l'expertise.

Ce n'est pas le recours à une méthode d'estimation, aussi sophistiquée soit-elle, qui permet de déterminer la juste valeur. C'est l'expérience de l'évaluateur, la qualité de son jugement et sa connaissance des marchés qui lui permettent d'utiliser à bon escient les outils que constituent les méthodes d'estimation.

Il faut aussi récuser la critique, souvent entendue, que les méthodes traditionnelles sont tournées vers le passé (voire sont passéistes) alors que l'estimation par actualisation des cash-flows est moderne et prospective. *N'oublions pas que ni le passé, ni l'avenir ne sont le présent et que c'est en général une estimation en valeur vénale actuelle qui est demandée à l'expert*. Celui-ci ne doit donc pas confondre l'estimation d'un immeuble, prix auquel il pourrait actuellement se vendre compte tenu des caractéristiques du marché, et l'opportunité d'acquérir. C'est au vendeur d'apprécier s'il a avantage à vendre, et à l'acquéreur s'il a convenance à acheter.

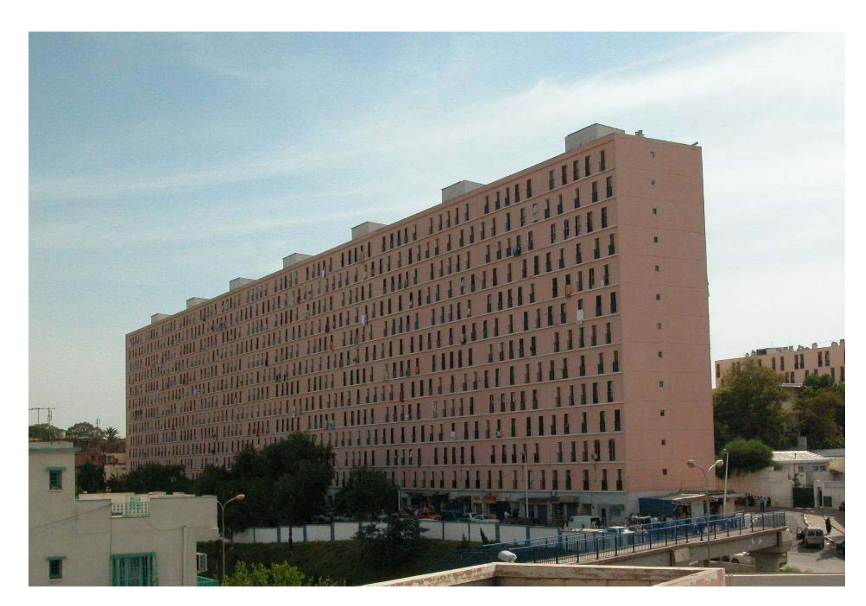


Programme de Coopération MEDA
Modernisation et **A**ssistance aux **R**éformes **A**dministratives
Unité d'**A**ppui au **P**rogramme – UAP MARA



L'évaluation des actifs immobiliers

(2)





Guide de l'Evaluateur
de la Direction Générale du Domaine National

4ème PARTIE

Les normes d'application DGDN des méthodes d'évaluation des actifs immobiliers

CHAPITRE 1

L'estimation des biens urbains d'habitation

Section 1. L'estimation de appartements

On peut considérer que les appartements constituent le type de bien immobilier le plus facile à estimer, tant parce qu'ils relèvent en général d'un large marché que parce que la plupart des facteurs de la valeur sont aisément appréhendables.

§ 1. Facteurs de la valeur

On se reportera à l'étude générale des facteurs de la valeur constituant la 2ème partie du Guide. Rappelons pour mémoire:

➢ ***Les facteurs liés à l'immeuble***

- Situation générale et particulière
- Qualité de la construction (âge, qualité, état)
- Facteurs juridiques (urbanisme, servitudes)

➢ ***Les facteurs liés à l'appartement***

- Surface habitable
- Annexes intégrées et séparées
- Distribution
- Confort
- Etat
- Etage (en liaison avec l'étage, l'exposition, l'ensoleillement, les vis-à-vis, les vues…)

➢ ***Les facteurs économiques*** (le marché local porteur ou non)

➢ ***Pour les appartements loués:*** les conditions d'occupation.

§ 2. Définition de l'unité de mesure pour l'estimation par comparaison: la surface habitable

On utilisera comme unité de mesure la *surface habitable* définie de la manière suivante:

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déductions des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres[1]*.*

Certains évaluateurs utilisent également la surface utile pondérée (en valeur) afin de tenir compte des annexes intégrées qui peuvent valoriser, parfois de façon importante, l'appartement.

Pour des raisons tenant à la confection et à l'exploitation optimales du fichier immobilier de la DGDN, *on adoptera une seule unité de mesure: la surface habitable*. La surface utile pondérée ne sera retenue que pour les locaux commerciaux.

§ 3. Estimation des appartements

➢ ***Estimation par comparaison au mètre carré habitable***

Cf. Guide 3ème partie; Chapitre 1.
Les appartements s'estiment par comparaison avec les résultats obtenus lors de ventes récentes de locaux analogues.

Par convention (cf. ci-dessus Section 2), le prix au mètre carré habitable inclut la valeur des annexes intégrées (balcon, terrasse, cave…).

En ce qui concerne les annexes séparées de l'appartement tels que parking, garage… on procèdera à l'estimation directe, par référence à leur marché catégoriel.

➢ ***Estimation par capitalisation du revenu***

Cf. Guide 3ème partie; Chapitre 3.
Il convient d'appliquer au revenu constaté ou évalué un taux de capitalisation approprié, tenant compte:

- des conditions de la location (si l'appartement est loué)

- de la catégorie et des caractéristiques de l'appartement

---

[1] Cette norme connaît quelques aménagements dans les cas suivants (cf. annexe 4 du Guide; art. 34 du Code de l'urbanisme):

- *pièces sous plafond rampant*: la hauteur minimale au point le plus bas peut être ramenée à 2,20 m, sous réserve que la moyenne de la hauteur de la pièce considérée soit de moins de 2,60 m

- *logement à deux niveaux (duplex)*: pièces dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et supérieure à 2,30 m, à condition qu'ils ouvrent directement sur un volume central de hauteur supérieure ou égal à 4 m et occupant en plan une surface de 40 m²

Nous avons vu précédemment que le comportement du marché déprécie un bien du seul fait de son indisponibilité. Le chiffre obtenu par capitalisation du revenu sera donc généralement inférieur au résultat de la méthode par comparaison, sauf à disposer de références portant sur des appartements loués dans les mêmes conditions locatives ce qui sera souvent impossible à réaliser.

Section 2. L'estimation des maisons individuelles

Les maisons individuelles sont, comme les appartements, des locaux d'habitation. A ce titre, de nombreux facteurs de la valeur sont similaires, et les méthodes d'estimation sont partiellement les mêmes.

§ 1. Facteurs de la valeur

On se reportera à la 2ème partie du Guide; Chapitre 1 où les facteurs de la valeur sont étudiés en détail. On ne développera ici que les facteurs revêtant une importance particulière pour les maisons.

➢ ***Situation***

L'éloignement relatif des transports en commun et des autres équipements publics, les délais de transport pour accéder aux zones d'emploi…, ne n'est pas aussi pénalisants que pour les appartements. Mais la proximité de ces équipements publics demeure néanmoins un fort facteur de valorisation, tout comme le caractère résidentiel et calme de l'environnement.

➢ ***Facteurs liés au terrain***

- **Urbanisme**

  La constructibilité d'un terrain est un des fondements de la valeur. L'existence d'une constructibilité résiduelle et la possibilité de détacher une partie du terrain pour y édifier des constructions sont très valorisantes.

  Parfois, la valeur d'une maison se limite à celle de son terrain, après démolition. On peut rencontrer une telle éventualité tant pour une construction modeste et/ou en mauvais état (carcasse) en périphérie urbaine, que pour une grosse maison coloniale avec grand terrain, en situation urbaine où les règles d'urbanisme permettent de construire un immeuble collectif.

  En cas de doute sur la valorisation du terrain, il y aura lieu de vérifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent.

- **Surface**

  Selon sa catégorie, et sa localisation, une maison n'a pas besoin de la même surface de terrain pour être bien valorisée. En secteur urbain, à

qualité de construction équivalente, on accepte un terrain plus exigu qu'en zone rurale.

- **Façade, configuration, accès, aménagement**

  On retrouve les facteurs de la valeur des terrains à bâtir.

  L'importance de la façade est un facteur de standing, donc de valorisation. Il en est de même pour les aménagements (clôtures, plantations, allées,…)

  Les vues plongeantes et le manque d'ensoleillement liés à la proximité de constructions hautes sont des facteurs d'autant plus dévalorisants que la maison est de bon standing.

- **Valeur de récupération foncière**

  Devant un beau terrain bâti d'une maison modeste ou en mauvais état, la valeur peut se réduire à celle du terrain diminuée du coût de démolition. Il est alors fondamental de vérifier les possibilités de reconstruction, résultat des règles d'urbanisme.

  A l'opposé, dans un secteur où les règles d'urbanisme interdiraient une construction neuve, l'existence d'une maison à rénover peut être un facteur très valorisant.

➢ **Facteurs liés aux constructions**

- **Implantation de la maison**

  On ne peut pas estimer une maison et analyser les points de comparaison sans noter s'il s'agit d'une construction isolée (la plus appréciée), jumelée ou en milieu de bande (la moins appréciée). Il faut cependant noter que les implantations peu appréciées (jumelées et surtout en bande) sont plus facilement acceptées en ville qu'en zone rurale.

- **Qualité technique et architecturale**

  On se reportera largement aux facteurs généraux de la valeur de l'immobilier bâti: époque de la construction, qualité des matériaux, état, confort.

- **Distribution, élévation**

  Les maisons distribuées sur plus de deux niveaux habitables sont fatigantes à habiter et délaissées par une partie de la clientèle: cela se traduit sur la valeur, étant précisé qu'un tel inconvénient est mieux accepté en zone urbaine où les maisons sont plus rares et les terrains plus petits.

- **Annexes**

  L'absence de garage est très pénalisante pour une maison, sauf si on peut en construire un.

  D'une façon générale, et au-delà de son habitabilité, on recherche de l'espace dans une maison, tant à l'extérieur (jardin) qu'à l'intérieur (cave, atelier, buanderie, séchoir,…) dont une partie éventuellement aménageable.

§ 2. Définition de l'unité de mesure pour l'estimation par comparaison: le mètre carré développé hors œuvre pondéré (m² DHOP)

➢ ***Il s'agit de la surface***

- **hors œuvre**, c'est-à-dire murs compris,

- **développée**, c'est-à-dire que l'on va tenir compte du nombre de niveaux

- **pondérée**, c'est-à-dire que chaque niveau ou partie de niveau, pour le bâtiment principal comme pour les bâtiments annexes, est pondéré en fonction de son utilité relative, conformément aux principes exposés précédemment (cf. 3ème partie; Chapitre 1; Section 2), la base 1 étant le niveau entièrement habitable.

On notera bien que cette notion de Surface développée hors œuvre pondérée (SDHOP), dans laquelle la pondération est fonction de l'utilité relative des niveaux, donc de leur valeur relative, est différente de celle de surface hors œuvre nette (SHON) utilisée pour définir la constructibilité d'un terrain (cf. 2ème partie; chapitre 3; Section 2)

On utilise parfois comme unité de mesure la pièce principale (cuisine exclue) ou la pièce (cuisine incluse). Il faut considérer que c'est faute de mieux et qu'on ne peut, en général, pas baser une estimation fiable sur de telles unités.

Certains évaluateurs utilisent également la surface habitable ou la surface utile pondérée (en valeur) afin de tenir compte des annexes intégrées. Ces deux dernières unités sont surtout utilisées pour l'estimation de maisons neuves ou récentes pour lesquelles les calculs de surface intérieure sont aisés à réaliser ou à vérifier.

Pour des raisons tenant à la confection et à l'exploitation optimales du fichier immobilier de la DGDN, on adoptera une seule unité de mesure: la surface développée hors œuvre pondérée (SDHOP).

En fait, pour des raisons pratiques liées tant au mesurage de l'immeuble à expertiser, plus facile en hors œuvre, qu'à l'analyse des points de comparaison[2], l'estimation au m² DHOP est recommandée.

- ***Relation entre surface habitable (ou utile pondérée) et surface développée hors œuvre pondérée.***

Une des difficultés de l'estimation par comparaison est de trouver des références ou points de comparaison. Or, pour les maisons dont on a eu connaissance du prix de vente, on peut parfois connaître la surface habitable ou la surface utile pondérée, et dans d'autres cas la SDHOP, ce qui permet de rapporter le prix de vente soit au m² utile pondéré, soit au m² DHOP.

Or, pour pouvoir exploiter toutes les références, il faut pouvoir transformer une surface utile pondérée en SDHOP, et vice-versa. Il existe bien évidemment une relation entre ces deux surfaces, liées par un coefficient r tel que:

$$r = \frac{surface\ utile\ pondérée}{SDHOP}$$

Plus les murs et cloisons sont épais, les escaliers larges, plus ce coefficient est faible.

Il peut varier entre 85 et 90% pour un pavillon récent de plain pied, de 75 à 85% pour une maison ancienne avec étage.

A titre d'exemple, si on a une référence de vente à 17 000 000 DA pour une maison ancienne, à un étage, de 120 m² utiles pondérés , soit 141 666 DA/m² UP, on peut considérer que la maison a une SDHOP d'environ 120/0,8 = 150 m². Le prix constaté au m² DHOP est de 113 333 DA, référence que l'on pourra utiliser et comparer avec d'autre références au m² DHOP que l'on aura recueillies[3].

- ***Exemples de coefficients de pondération***

La pondération des surfaces en fonction de leur utilité est une question de fait, résultant de l'analyse de l'expert au cas par cas. On ne peut donc pas indiquer de "martingales" à utiliser sans réflexion. Cependant, pour donner quelques repères, nous indiquons pour le calcul de la SDHOP de maisons récentes, de standing moyen, en situation périurbaine:

---

[2] Souvent, l'évaluateur ne pourra estimer une maison qu'avec des points de comparaison dont il ne pourra déterminer que la SDHOP approximative en mesurant les surfaces au sol sur le plan cadastral (quand il existe) et en repérant le nombre de niveaux et les pondérations à effectuer par visite extérieure.

[3] C'est également cette référence au m² DHOP qui sera reportée par l'évaluateur sur la fiche statistique qui alimentera le fichier immobilier DGDN

- niveaux et combles entièrement habitables 1,0
- sous-sols
  - o sous-sols et caves enterrés ou semi-enterrés
    - hauteur sous plafond < 1,90 m 0,1
    - hauteur sous plafond > 1,90 m 0,2
    - dans tous les cas avec accès garage 0,3
  - o sous-sols de plain-pied à hauteur > 2,50 m
    - sans entrée dans la maison mais avec garage 0,6
    - avec entrée dans la maison et garage 0,7

- Combles
  - o non parqueté, accessibles ou non par trappe 0
  - o grenier parqueté accessible uniquement par trappe 0,1
  - o grenier accessible par escalier 0,2
  - o comble aménageable: partie à hauteur ≥ 2,60 m 0,4
- Garage en annexe: 0,4 à 0,5 selon la qualité de la construction
- Niveaux mixtes (habitation + locaux non aménagés): la surface hors œuvre de la partie habitable est pondérée à 1, le surplus en fonction des règles précédentes.

§ 3. Méthodes d'estimation

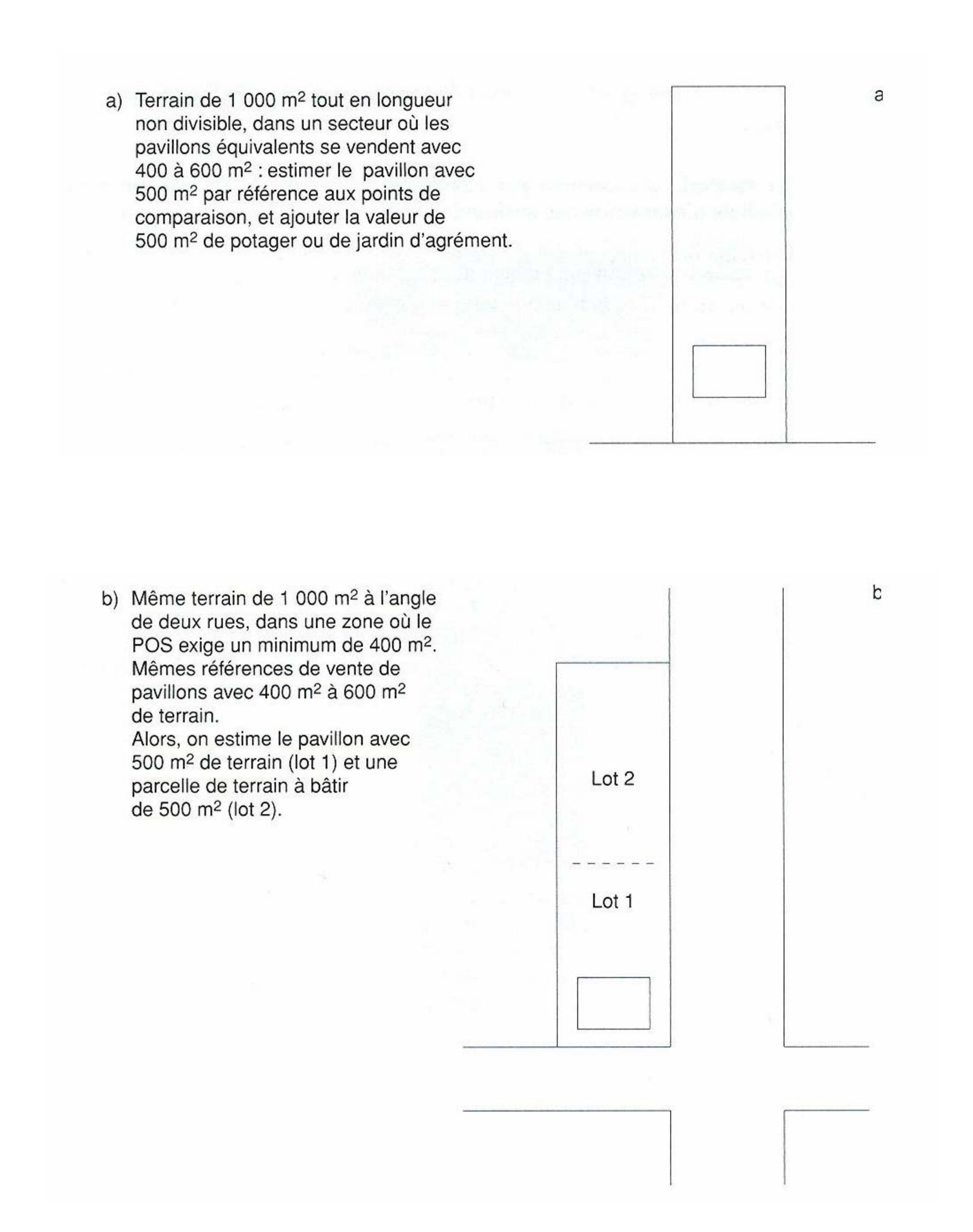
➢ *Estimation par comparaison, terrain intégré*

Dans cette méthode, l'estimation s'établit globalement, sans tenir compte du terrain dont la valeur est implicitement intégrée dans le prix unitaire retenu. L'approche n'est en fait pas différente de celle retenue pour les appartements, dans laquelle le prix retenu au m² habitable inclut une quote-part du terrain et des parties communes.

Cette façon de procéder n'est justifiée qu'autant que la maison est implantée sur un terrain correspondant à l’importance des constructions et aux points de comparaison.

- Si le terrain est plus petit que les points de comparaison, c’est un facteur de moins-value ; il faut donc baisser la valeur unitaire (au m² DHOP) pour en tenir compte.

- Si le terrain est très grand et que son importance est supérieure à ce qui correspond aux points de comparaison, il faut estimer la maison avec la surface du terrain rencontrée dans les points de comparaison et ajouter ensuite la valeur du terrain supplémentaire.



Sous ces précautions, la valeur d'une maison de dégage de l'analyse du marché en suivant les principes de l'analyse comparative précédemment exposés

- ***Estimation par comparaison, terrain non intégré***

Il s’agit de l’application de la méthode comparative d’estimation par sol et constructions (cf. 3ème partie ; Chapitre 2). Il y a été traité un exemple d’estimation de maison auquel on se reportera.

- ***Estimation des maisons louées par capitalisation du revenu***

On se reportera au Guide 3ème partie; Chapitre 3. On rappellera simplement qu’on ne peut pas définir un taux de capitalisation, qui résulte de l’analyse de ventes d’immeubles loués, sans porter une appréciation sur le niveau du loyer constaté par rapport à la valeur locative de marché.

D’une façon générale, et toutes chose égales par ailleurs, on constate pour les maisons des taux de capitalisation légèrement inférieurs à ceux des appartements en raison du poids du foncier qui ne s’amortit pas.

Comme pour les appartements, mais c’est une généralité, le chiffre obtenu par capitalisation du revenu sera inférieur au résultat de la méthode par comparaison.

Section 3. L'estimation des immeubles de rapport mixtes

Au sens général, un immeuble de rapport est un immeuble pouvant fournir un rapport, un revenu. C'est donc un immeuble loué (ou susceptible de l'être). Dans ce cas, les immeubles de bureaux, les entrepôts, les locaux commerciaux loués constituent des immeubles de rapport au même titre que les immeubles d'habitation loués.

Cependant, dans cette section, on exclura les immeubles exclusivement commerciaux, ainsi que ceux loués à un seul occupant (commercial ou habitation). On étudiera donc les immeubles ayant plusieurs locataires au moins en partie à usage d'habitation, comme on en trouve de nombreux exemples en ville et particulièrement dans le centre d'Alger.

§ 1. Facteurs de la valeur

La diversité des locaux qui peuvent constituer un immeuble de rapport impose une étude particulièrement attentive des facteurs de la valeur. Au-delà de leur étude générale on insistera sur quelques points décisifs.

- ***Situation***

C'est un facteur fondamental de la valeur de tout type d'immeuble. Dans le cas d'un immeuble de rapport, elle doit s'apprécier en fonction des locaux qui le constituent:

- une rue très commerçante, très animée, bruyante, peut représenter une excellente situation pour les locaux commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble mais être médiocre ou même mauvaise pour les appartements aux étages;

- selon qu'il est divisé en petits logements (studios et 2 pièces) ou en grands appartements locatifs, la situation dans un quartier universitaire ou près d'un hôpital (nombreux emplois) n'a pas le même intérêt.

➢ ***Caractéristiques techniques de l'immeuble***

On trouve sur le marché des immeubles de rapport qui peuvent être dans des états très variables. Il en résulte la nécessité d'un bon diagnostic de l'état technique de l'immeuble, les travaux éventuellement nécessaires pouvant avoir une forte incidence sur sa valeur.

On sera particulièrement attentif:

- à l'état du gros œuvre: murs, ravalement, couverture;

- à l'état des parties communes, des huisseries extérieures

- à l'équipement sanitaire: nécessité de créer ou non des colonnes d'alimentation ou d'évacuation

- à l'existence ou non d'un ascenseur, aux possibilités techniques et au coût prévisible de son installation, sachant que la dépréciation des appartements pour son absence, dès le 3ème étage, est d'autant plus importante que le standing est élevé;

- à la distribution: permet-elle facilement l'amélioration du confort sanitaire s'il est nécessaire ?

  L'analyse de la distribution débouche sur un calcul de la surface habitable ou utile des différents locaux.

➢ ***Situation locative***

On ne peut pas estimer un immeuble de rapport de façon fiable sans connaître avec précision les conditions d'occupation des différents locaux. Pour en faciliter l'analyse, on peut utilement les passer en revue en confectionnant un tableau locatif qui permet également de ventiler le revenu de l'immeuble selon la nature des locations (habitation, bureaux, commerces). Cette analyse peut se réaliser au moyen du tableau ci-après:

Niveau	Distribution	Bail	Surf. hab.	Surf. utile	Ventilation du revenu (DA)			Locatif DA/m²	Observations
					Boutiques	Appart.	Locaux vacants		
TOTAUX			m²	m²	DA	DA	DA	DA	

L'analyse des loyers est indispensable avant toute estimation par capitalisation du revenu, qui impose de porter un jugement sur le niveau et la pérennité des loyers. On portera une attention méticuleuse aux points suivants:

- le gonflement des revenus pour tromper d'éventuelles indemnisations

- les anomalies éventuelles résultant de liens entre propriétaire et locataire: loyer particulièrement modéré ou logement de fonction consenti par une Administration, loyer de faveur voire non payé consenti à un membre de la famille du propriétaire,…

- les perspectives de réajustement du loyer: date des prochaines révisions et renouvellements.

- Les taux de rotation, pouvant être un problème en particulier pour certains immeubles loués à loyers élevés (pertes locatives entre deux locataires, frais de remise en état de relocation)

- Les pertes de loyer: dans certains immeuble de rapport importants, l'évaluateur doit intégrer dans son raisonnement un certain niveau d'impayés et de vacance

- Le montant des charges non récupérables sur les locataires

Alors que, pour les locations d'habitation, un état locatif (ou le compte de gestion) permet généralement de porter une appréciation sur les conditions de location, il est recommandé (et prudent) de se faire communiquer les baux des locations commerciales nécessaires à une analyse approfondie.

L'établissement du tableau locatif permet en outre, en passant en revue chaque local, d'identifier des vacances ou des réunions de locaux qui n'apparaissent pas d'évidence dans l'état locatif fourni à l'évaluateur.

➢ ***Facteurs économiques: le marché des immeubles de rapport.***

Le fonctionnement du marché des immeubles de rapport n'est pas indépendant de celui des autres compartiments du marché immobilier

(notamment celui de l'immobilier d'entreprise) qui offrent des placements locatifs alternatifs.

Dans des proportions différentes selon le comportement des marchés, on constate que:

- les vendeurs sont, par définition, des investisseurs:
  - soit personnes physiques: à la suite d'un héritage par exemple
  - soit des personnes morales, des administrations ou l'Etat
- les acquéreurs sont:
  - des investisseurs personnes physiques faisant le choix d'un tel investissement immobilier locatif; ce sont généralement des personnes aisées souhaitant diversifier leur patrimoine
  - des investisseurs personnes morales. Ce groupe est tantôt vendeur, tantôt acheteur en fonction des arbitrages sur patrimoine

D'une façon générale, les vrais investisseurs, attachés fondamentalement au revenu locatif net, recherchent plutôt des immeubles en état satisfaisant et correctement situés, pour limiter les coûts des travaux et les difficultés de gestion. Ils sont particulièrement attentifs aux taux de rendement (ou aux taux de capitalisation).

§ 2. Estimation des immeubles de rapport

Il n'y a qu'une seule démarche qui doit guider l'évaluateur, c'est l'analyse du marché: intervenants, importance de l'offre et de la demande, prix obtenus à analyser avec des critères financiers et métriques.

Avant de passer à l'étude des méthodes d'estimation, il y a encore un préalable à lever: est-on véritablement en présence d'un immeuble de rapport ? Il existe en effet des cas où il faut s'interroger sur la possibilité d'une récupération foncière après éviction des occupants et démolitions: c'est la classique application du compte à rebours, étudié lors de l'estimation des terrains à bâtir, qui donnera la réponse, sachant que la valeur d'un immeuble est celle correspondant à son utilisation la plus valorisante sous réserve, bien sûr, de valider sa faisabilité.

➢ *Estimation par capitalisation du revenu*

- Approche globale

Comme exposé précédemment (cf. 3ème partie; Chapitre 3), la méthode d'estimation par capitalisation du revenu permet de déterminer la valeur d'un immeuble par application de la formule

$$V = \frac{R}{t}$$

dans laquelle R sera le revenu annuel, et t le taux de capitalisation adopté.

Revenons sur ces deux inconnues:

- **Revenu R**

  Les éléments à la disposition de l'expert permettent de déterminer sans risque de contestations le *revenu brut* résultant de la lecture des baux et/ou de l'état locatif fourni, alors que le revenu net est plus variable et surtout plus difficile à déterminer.

  L'analyse du tableau locatif permet de corriger, le cas échéant, le revenu brut constaté: ajouter la valeur locative des locaux vacants ou occupés gratuitement, prévoir des corrections d'estimation si la pérennité du revenu n'est pas assurée au-delà d'une certaine échéance,…

- **Taux t**

  Rappelons que le taux se détermine par comparaison avec les taux constatés lors de l'analyse d'autres ventes de biens à peu près comparables

- **Application de taux de capitalisation catégoriels**

  Dans le marché étroit des immeubles de rapport, il est difficile de trouver des références comparables en tous points: situation, qualités techniques, mêmes répartitions et niveau des loyers commerciaux, d'habitation,… En conséquence, et compte tenu des motivations des acquéreurs potentiels (revenu ou plus-value après revente), il ne semble donc pas abusif de ratisser large, c'est-à-dire d'extrapoler les recherches et analyses de prix d'un quartier à l'autre, après une définition préalable de zones sociologiques ou de prix voisines (quartiers résidentiels recherchés, quartiers de standing modeste, quartiers d'affaires,…)

  Pour contourner la difficulté liée à l'hétérogénéité des immeubles, il semble préférable d'utiliser des taux catégoriels plutôt qu'un taux global (ou moyen) de capitalisation. Ces taux catégoriels doivent, bien évidemment, résulter également de l'analyse des points de comparaison mais ils permettent de rendre compte beaucoup plus finement, par exemple, de locations d'habitation relevant de taux relativement faibles, et de locations de boutiques de taux élevés.

Le tableau locatif précédemment établi s'avère être le préalable indispensable à l'estimation par capitalisation à taux catégoriels: le total des revenus par catégorie y apparaît, et l'appréciation détaillée que l'expert a porté sur chaque location lui permet de retenir un taux adapté, compte tenu des perspectives d'évolution des loyers et, plus généralement, des facteurs de variation des taux de capitalisation étudiés dans un chapitre précédent.

- ***Estimation par comparaison***

- **Comparaison au mètre carré développé hors œuvre pondéré, terrain intégré**

On a déjà rencontré cette méthode pour l'estimation des maisons individuelles. C'est une méthode assez générale, applicable également à l'estimation des immeubles de rapport. La contrainte est la même que dans tous les cas d'estimation par comparaison: il faut disposer d'un nombre significatif de références comparables en termes de situation, caractéristiques techniques, catégorie, revenus, nature juridique des locations,…

Même si son utilité est indéniable, il ne faut pas demander à la méthode plus qu'elle peut en donner, c'est-à-dire un ordre de grandeur de la valeur de l'immeuble. Cela rappelle que l'expert doit utiliser <u>toutes</u> les méthodes applicables pour essayer d'obtenir un faisceau d'informations permettant de cerner la valeur de l'immeuble.

Quant à l'application pratique de la méthode, dont le seul point délicat est le calcul de la SDHOP pour l'immeuble à étudier et pour les points de comparaison, elle ne pose aucune difficulté, le principe de la pondération étant fonction de l'utilité relative des niveaux ou partie de niveaux. Par mesure de simplification, et faute souvent de pouvoir affiner davantage les calculs, on prend pour base 1 chaque niveau droit (d'une hauteur sous plafond de 2,6 m). Les étages mansardés (ou sous brisis) sont pondérés en fonction des aménagements ou de leur utilisation: 0,5, avec la possibilité d'aller à 0,7 pour un étage mansardé; le sous-sol, s'il n'est qu'à usage de compartiments de caves peu utilisables, est pondéré entre 0 et 0,2, ce qui conduit souvent à retenir 0,5 en additionnant un tel sous-sol et un dernier étage de greniers éventuellement aménageables.

- **Comparaison au mètre carré habitable ou utile**

L'estimation en bloc d'un immeuble de rapport ne nécessite pas de façon obligatoire la connaissance de la surface intérieure de chaque local (surface habitable des appartements ou surface utile des locaux commerciaux). Les documents fournis, les délais imposés, les difficultés à visiter tous les locaux voire des contraintes administratives imposent parfois à l'évaluateur de la DGDN de s'en passer. Mais l'expertise gagne

en sérieux et, évidemment, en précision si la surface de chaque local peut être obtenue: tout comme la capitalisation catégorielle des loyers améliore la fiabilité par rapport à un taux de capitalisation global, l'approche à l'unité de surface intérieure de chaque catégorie de local est plus fiable que l'application globale d'un prix au m² DHOP.

Dans la pratique, on se réfère au tableau locatif précédemment établi. Pour chacune des catégories de locaux, pour lesquels on a totalisé le revenu brut, on calcule également le total des surfaces habitables ou utiles. On peut ainsi procéder à une estimation par comparaison en définissant une valeur unitaire pour chaque catégorie de locaux en n'oubliant pas que les bases d'estimation d'un immeuble en bloc, telles qu'on peut les apprécier de l'analyse des points de comparaison, sont inférieures à celles que l'on constate pour la vente au détail des locaux en copropriété, dans les mêmes conditions d'occupation. Cet abattement n'est pas anormal: il correspond en fait aux délais de commercialisation, frais de portage, risques, marge,… qui résulteraient de la vente de l'immeuble lot par lot après mise en copropriété, dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de travaux à réaliser.

On rapprochera utilement cette estimation par comparaison, appliquée à chaque catégorie de locaux, de l'estimation par capitalisation catégorielle, pour vérifier la cohérence des résultats.

➢ ***Exemple***

Soit un immeuble de rapport comportant:

- sous-sol de caves,
- rez-de-chaussée commercial,
- 3 étages droits d'habitation
- dernier étage de greniers

L'immeuble, d'une surface au sol de 132 m², est loué dans les conditions résumées au tableau locatif suivant:

Niveau	Distribution (1)	Bail	Surf. hab.	Surf. utile	Ventilation du revenu (K.DA)			Locatif K.DA/m²	Observations
					Boutiques	Appart.	Locaux vacants		
RdC	Boutique	01.01.96		110	18 150			165	
1er	3 p. K. SB. WC	01.04.98	103			3 605		35	
2ème	4 p. K. SB. WC	01.01.01	92			3 864		42	
3ème	3 p. K. SB. WC	propriétaire	92				4 140	45	Loyer évalué
TOTAUX			287 m²	110 m²	29 759				

(1) tous les locaux ont pour annexes: une cave au sous-sol et un grenier au dernier étage

Les méthodes d'estimation peuvent se présenter comme suit:

- **Estimation par capitalisation du revenu**

  o Approche globale

  Revenu annuel de l'entier immeuble: 29 759 K DA
  Taux adopté: 8,5 %
  Valeur vénale: 29 759 K DA capitalisés à 8,5 % = 350 106 K DA

  o Application de taux catégoriels

Revenu annuel des locaux d'habitation: 11 609 K DA	
Taux adopté: 6 %	
Valeur vénale: 11 609 K DA capitalisés à 6 % =	193 483 K DA
Revenu annuel des locaux commerciaux: 18 150 K DA	
Taux adopté: 11 %	
Valeur vénale: 18 150 K DA capitalisés à 11 % =	165 000 K DA
Total	358 483 K DA

- **Estimation par comparaison**

  o Au mètre carré D.H.O.P, terrain intégré

Calcul de la S.D.H.O.P.
Surface au sol: 132 m²

Nombre de niveaux pondérés:	SS:	0,2
	RC + 3:	4,0
	Greniers:	0,3
Total (planchers pondérés)		4,5

S.D.H.O.P: 132 m² x 4,5 = 594 m² D.H.O.P

Valeur vénale: 594 m² à 60 000 K DA = 356 400 K DA

  o Au m² habitable ou utile

287 m² habitables (appartements) à 700 K DA =	200 900 K DA
110 m² utiles (commerce) à 1 500 K DA =	165 000 K DA
Total	365 900 K DA

On vérifiera, comme c'est la cas dans cet exemple simple:

- une convergence des estimations
  (valeur vénale moyenne 357 722 K DA arrondie à 358 000 K DA)

- une cohérence entre les taux de capitalisation d'une part, les valeurs unitaires d'autre part, compte tenu des situations locatives.

CHAPITRE 2

L'estimation des terrains à bâtir

Section 1. Facteurs de la valeur d'un terrain à bâtir.

On se reportera au Guide 2ème partie; Chapitre 1 traitant de facteurs de la valeur des immeubles. On se limitera ici à quelques observations complémentaires concernant des facteurs économiques et juridiques de la valeur.

§ 1. Particularités du marché des terrains à bâtir

Evaluer un objet revient toujours peu ou prou à rechercher des termes de comparaison, c'est-à-dire à rechercher des objets de valeurs connues pour en déduire la valeur inconnue; et si l'objet est singulier (cas extrême d'une peinture d'artiste), d'adopter une règle d'extrapolation. Ainsi, pour évaluer un tableau, on ne commencera pas par en mesurer la surface, mais par définir le nom du peintre: on ne prendra en considération que les valeurs de tableaux comparables.

Il en va de même d'un terrain. Avant de s'intéresser à la surface du terrain que l'on évalue il faut déterminer de quel type de terrain il s'agit. Chacun sait qu'il serait sans intérêt, pour évaluer un terrain à bâtir, de prendre en considération la valeur de jardins maraîchers inconstructibles, même tout proches.

Cette typologie n'a rien à voir avec les simples oppositions régionales qu'on a coutume de faire lorsqu'on parle "des" marchés fonciers pour distinguer le marché algérois de ceux de l'Algérie profonde, même si ces oppositions régionales se justifient parfaitement par ailleurs.

Elles ne recouvrent pas non plus la distinction qu'on fait parfois entre le marché des terrains à usage résidentiel, à usage commercial ou à usage d'activité. *Lorsque plusieurs types d'opérations sont possibles sur un même terrain, c'est normalement la l'opération qui pourra supporter la plus forte charge foncière qui s'imposera par le jeu du marché et sera réalisée*; le fait même que sur un site les locaux commerciaux puissent chasser les logements montre bien qu'il s'agit d'un unique marché des terrains à construire. Les logiques d'implantation des commerces et des logements sont différentes, mais elles n'entraînent pas les terrains concernés dans des logiques foncières différentes.

La typologie qui suit cherche au contraire à mettre en évidence l'existence de différents *"objets fonciers"* qui se caractérisent *du point de vue de l'acheteur*, et obéissent à des modes de régulation spécifiques de l'offre et de la demande. On est ainsi amené à distinguer six marchés fonciers dont le premier n'est cité ici que pour mémoire.

➢ ***1er marché. L'espace naturel comme bien de production.***

Le marché des terres agricoles, forêts, vignes, etc.,…achetées en vue de leur exploitation, est le mieux connu sur le plan statistique. C'est celui qui a été le plus abondamment théorisé depuis les origines de la science économique.

➢ ***2ème marché. L'espace naturel comme matière première.***

Pour l'aménageur, l'espace naturel est la matière première d'un processus de production. C'est donc à juste titre qu'on qualifie souvent de *"gisement foncier"* les espaces naturels voués à être urbanisés. Comme tous les marchés de matières premières (pétrole), ce deuxième marché est un marché beaucoup plus politique qu'économique. Aucune loi économique ne rend vraiment compte des valeurs atteintes par le gisement foncier. Le raisonnement économique permet seulement de dire que le prix minimum sera au moins celui de la terre agricole, à un niveau ridiculement faible par rapport à la moindre valeur urbaine et, il n'y a pas d'autres maximum que celui du prix du terrain constructible (de l'ordre de trente fois plus cher que la terre agricole). La fourchette des possibilités est si largement ouverte qu'elle n'implique aucune contrainte. Ce sont en définitive les politiques d'aménagement qui décideront seules du niveau de la rente dont bénéficieront les anciens propriétaires en place (cf. Guide 1ère partie; Chapitre 3; Section 3).

On peut, à la limite, imaginer d'un côté une politique très stricte qui ne laisse aucun espoir de plus-value au propriétaire, tout le différentiel entre le prix foncier agricole et le prix du terrain constructible étant mobilisé par la collectivité locale pour financer les travaux d'équipements (afin d'éviter de les faire payer par les contribuables). Tandis qu'on peut avoir à l'autre extrême une politique d'appropriation des plus-values d'urbanisation par les propriétaires, le financement des équipements étant laissé soit au bon soin des collectivités publiques, donc des contribuables, soit à la charge des opérateurs qui les répercutent sur les acquéreurs de lots aménagés. Il est intéressant de noter que la nature publique ou privée de l'opérateur n'intervient pas dans le raisonnement et n'est aucunement en jeu.

Il n'existe pas de statistique sur le marché du gisement foncier périurbain algérien. Il varie considérablement d'une commune à l'autre en fonction des politiques d'aménagement suivies. Comme il existe 1545 communes qui, potentiellement, disposent du pouvoir d'urbanisme, qu'elles n'ont ni les mêmes problèmes ni les mêmes options, tous les cas de figures se rencontrent.

Sur ce deuxième marché, *les politiques foncières font donc les prix*, tandis que le rythme de l'urbanisation ainsi que *les politiques urbaines (régulation des densités) font les quantités mutées.*

➢ ***3ème marché. Les terrains neufs.***

Les terrains nouvellement équipés et constructibles font au contraire l'objet d'un marché très concurrentiel, soit sous forme de terrains nus achetés pour être bâtis, soit sous forme de charges foncières incorporées à des constructions nouvelles.

Le marché des nouveaux terrains urbains est l'un des moins difficiles à étudier statistiquement car les transactions y sont relativement abondantes et

homogènes, particulièrement celles qui portent sur des terrains destinés à la construction de maisons individuelles.

La logique de ce marché est très proche de celle de n'importe quel marché industriel. L'aménageur se procure une matière première (celle du 2ème marché) et la transforme en cherchant à répondre au mieux à la demande solvable tout en faisant face à la concurrence des autres aménageurs publics ou privés

Il faut noter qu'un bon aménageur n'a nullement pour objectif de produire le maximum de terrains à bâtir, mais d'en produire à un rythme épousant au plus près celui des ventes, en faisant en sorte de ne manquer aucune vente avec un minimum de stock. *Un observatoire des marchés fonciers ferait donc une erreur en entretenant une statistique des lots de terrains à la vente pour mesurer "l'offre foncière" en présentant comme un signe de bonne santé du marché ce qui n'est que l'indicateur d'une progression des invendus.*

Sur ce 3ème marché, la concurrence des opérateurs-vendeurs tend à ramener le niveau des prix vers le coût de fabrication des terrains (dans la composition duquel entre le prix de la matière première), puis les acheteurs font les quantités mutées et, par la suite, les nouvelles quantités produites.

➢ ***4ème marché. Les terrains d'occasion.***

Chaque année, un nombre variable de terrains qui ont déjà un usage urbain sont achetés pour être libérés (démolitions) et reconstruits. Ils font l'objet d'un marché qui a des similitudes avec le 2ème marché dans la mesure où il s'agit d'une autre sorte de gisement foncier. Mais, à la différence du 2ème marché où la valeur économique de l'usage actuel des terrains est négligeable par rapport à l'usage futur et où les prétentions du vendeur ne dépendent que des plus-values d'anticipation, ce 4ème marché porte sur des terrains dont l'usage actuel présente une valeur économique non négligeable.

Sur ce 4ème marché, plus les prix sont élevés, plus le nombre des mutations est grand. Plus les terrains sont chers, moins ils sont "rares" à venir sur le marché (les propriétaires ont un "tempérament" vendeur).

Il existe donc une certaine incompatibilité entre une politique visant à freiner les prix de l'immobilier et une politique visant à re-développer la ville sur elle-même plutôt que de l'étendre en périphérie. Une commune peut agir pour tenter de geler les prix de l'immobilier, mais à condition d'accepter en même temps un gel du renouvellement de son tissu urbain.

➢ ***5ème marché. Le marché des terrains recyclés***

Il existe une grande similitude de fonctionnement entre ce 5ème marché des terrains "remis à neuf" (dans le tissu existant) et le 3ème marché des terrains neufs (de la périphérie), au point qu'il est possible de n'envisager qu'un unique marché des terrains à bâtir aussi bien centraux que périphériques. Cependant il reste commode de les distinguer dans la mesure où le 5ème marché tend à n'être

qu'un marché de charges foncières tandis que la qualité physique du terrain garde une certaine importance sur le 3ème marché.

Une autre particularité du 5ème marché est sa lenteur de réaction. Les processus de production de terrains sont généralement beaucoup plus longs sur ce marché que sur le marché des terrains neufs. Les délais sont importants pour libérer les terrains, mener les négociations, renforcer les réseaux, etc.,…Un décalage important peut exister entre le lancement de l'opération et la disponibilité des nouvelles capacités constructibles, si bien que dans une période de renversement brutal de la conjoncture immobilière, on peut enregistrer une surproduction avec des coûts trop élevés résultant de programmes lancés plusieurs années avant pour répondre à un marché immobilier plus porteur.

- ***6ème marché. Le marché zéro***

Pour être complet, il faudrait encore faire état des terrains dont la valeur économique est à proprement parler négative, mais qui font cependant l'objet de transactions, soit au dinar symbolique, soit pour des prix de convenance à destinations variées. *Lorsqu'on dit que ces terrains ont une valeur négative, cela signifie que le coût de leur mise en état d'utilisation est supérieur à la valeur d'utilisation. C'est le cas fréquent de "friches industrielles"* situées en dehors de grandes agglomérations, qui n'ont plus aucun usage économiquement viable et doivent cependant faire l'objet de travaux de réhabilitation pour qu'ils cessent de nuire à leur environnement.

En conclusion

Rappelons que le bon sens conduit à définir un terrain à bâtir comme un terrain sur lequel on pourra édifier une construction, c'est-à-dire:

- qui est techniquement apte à recevoir une construction

- et pour lequel un certificat d'urbanisme positif pourra être obtenu, permettant l'obtention ultérieure d'un permis de construire.

La formation du prix résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Mais c'est la demande en produits finis, appartements, maisons, locaux commerciaux, entrepôts, locaux industriels…, qui conduit les promoteurs et/ou les utilisateurs à se positionner sur le marché des terrains à bâtir. Comme le processus de production d'un immeuble est relativement long, compte tenu du délai de définition du projet, d'obtention du permis de construire, de construction (normalement plus de deux ans pour un immeuble collectif d'habitation), il en résulte un caractère un peu spéculatif du marché des terrains à bâtir. Plusieurs promoteurs peuvent formuler pour le même terrain des offres de prix très sensiblement divergentes correspondant à des anticipations différentes, ce qui rend délicat le travail de l'évaluateur.

§ 2. Le fondement juridique de la valeur: la constructibilité

Un terrain n'a pas la même valeur selon qu'il est constructible ou non, selon ce que l'on peut y construire (une ou plusieurs maisons, un immeuble collectif de 500 ou 1000 m² HON). Il en résulte que ***l'expert ne peut pas réaliser une évaluation fiable sans avoir vérifié la constructibilité du terrain****. La démarche minimale est la consultation des documents d'urbanisme en vigueur; à défaut, il existe des aléas qui doivent conduire l'expert à la plus grande prudence dans la formulation de ses conclusions.*

Section 2. Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle

§ 1. Estimation par comparaison au lot.

Dans une commune, dans un quartier, si l'on interroge un agent immobilier sur la valeur d'un lot de terrain pour y construire, on obtient fréquemment une réponse du genre: "ici les lots valent à peu près 900 000 DA". Est-ce une justification de l'estimation globale par lot? C'est du moins une méthode applicable pour des lots de taille courante, sans inconvénient ni avantage particulier, pour lesquels le fondement essentiel de la valeur est de rendre possible la construction d'une maison banale.

Il s'agit donc d'une approche globale de la valeur, pour laquelle l'unité de mesure est le lot. La comparaison avec les mutations de référence se fera en appliquant les principes de l'analyse comparative, en analysant les avantages et les inconvénients du terrain à estimer par rapport à ceux dont on connaît le prix, quelques mètres carrés en plus ou en moins étant considérés comme des facteurs de plus ou moins-value, au même titre que la qualité de la situation, la configuration,…

§ 2. Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute.

C'est l'application aux terrains à bâtir de la méthode générale d'estimation par comparaison, l'unité de mesure étant le mètre carré de surface du terrain. C'est à la fois la méthode la plus simple et la plus utilisée, se résumant à la multiplication d'une surface par une valeur unitaire, cette valeur unitaire découlant de l'analyse des points de comparaison. C'est la raison pour laquelle *les évaluateurs de la DGDN retiendrons cette méthode en particulier pour remplir les fiches T1 du fichier des références (cf. Guide 5ème partie; Chapitre 2; Section 2).*

Cependant, cette méthode n'est applicable qu'aux terrains courants, permettant la construction d'une seule maison individuelle, pour lesquels l'évaluateur peut trouver des références de ventes.

Lorsqu'un terrain est plus petit que ceux constituant des références, il vaut - toutes choses égales par ailleurs - moins cher. Sa petite surface est donc un

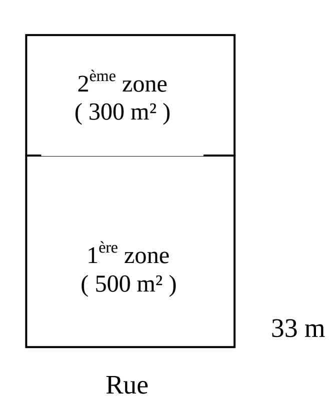
élément de moins-value mais à appliquer plus à la valeur du lot qu'à la valeur au mètre carré.

Pour un terrain non divisible de superficie supérieure à la normale (par exemple un terrain non divisible de 1000 m² dont la configuration permet de construire une maison individuelle - et une seule - alors que la plupart des références concernent des parcelles d'environ 500 m²), l'évaluateur doit faire appel à une méthode plus fine dite estimation par *zones décroissantes.*

Cette méthode est basée sur le principe que c'est en général la partie en façade, la plus proche de la voie de desserte, qui est la plus appréciée. Elle consiste à découper le terrain en zones dans le sens de la profondeur, auxquelles on attribue des valeurs unitaires différentes, dégressives en s'éloignant de la voie de desserte, représentatives de leur utilité respective.

La surface de la première zone doit être déterminée de telle sorte qu'elle constitue à elle seule un terrain constructible courant. Cela dépend donc de la longueur de façade mais, pour définir une parcelle courante de 400 à 600 m², on est souvent conduit à retenir une profondeur de 30 à 40 m pour cette première zone. Il n'y a normalement pas lieu d'envisager plus de deux zones, sauf configuration particulière (bande étroite et profonde, excroissance difficilement accessible).

Le croquis ci-contre propose le découpage en 2 zones d'une parcelle de 800 m², ayant une façade de 15 mètres, ne pouvant, en raison des règles d'urbanisme, être construite que d'une maison individuelle



Dans ces conditions, le prix au m² de la première zone est déterminé par comparaison directe avec les prix pratiqués dans le voisinage pour des terrains d'environ 500 m², permettant de construire une maison individuelle (et une seule).

La deuxième zone représente un terrain excédentaire, certes utile mais non indispensable pour pouvoir construire une maison. Sa valeur au m² sera donc nettement plus faible qu'en première zone. On peut la déterminer:

- soit en retenant 40 à 65 % de la valeur admise en première zone,
- soit par référence à des valeurs de terrains non constructibles, jardins ou terrains d'agrément; en effet, l'application d'un pourcentage à la valeur de la première zone, qui a seule tous les attributs de la constructibilité,

risque d'aboutir à une estimation trop élevée, surtout en zone urbaine où le terrain minimal constructible est très cher.

Le cas échéant, on retient les mêmes principes pour la détermination de la valeur au m² du terrain en troisième zone.

A noter que retenir un pourcentage, par exemple de 50 % pour la valeur au m² en deuxième zone, est équivalent à pondérer à 1 la surface en première zone, à 0,5 la surface en deuxième zone. Mais, à la différence des immeubles bâtis, on n'estime généralement pas les terrains d'après leur pondération.

Si l'on dispose d'un nombre suffisant de points de comparaison, on peut essayer de calculer plus rigoureusement la valeur du terrain excédentaire (deuxième zone). Réalisons-le sur un exemple. Soit à estimer un terrain non divisible de 800 m² alors que les points de comparaison ont les caractéristiques suivantes:

Points de comparaison	Surfaces	Prix	Prix au m²
A	300 m²	540 000 DA	1 800 DA
B	400 m²	640 000 DA	1 600 DA
C	500 m²	750 000 DA	1 500 DA
D	1000 m²	1 100 000 DA	1 100 DA
Totaux	2 200 m²	3 030 000 DA	

On suppose que l'analyse a montré que les différences de prix résultent exclusivement des différences de surfaces, les autres caractéristiques (situation, équipement,…) étant identiques et, en particulier, la constructibilité.

Cet exemple montre clairement que l'estimation des terrains par comparaison exclut de prendre comme valeur unitaire le prix moyen au m² (3 030 000 DA / 2 200 m² = 1 377 DA), ce qui aboutirait, pour le terrain de 800 m², à une estimation de 800 x 1 377 = 1 101 600 DA, supérieure à la valeur du terrain de 1 000 m², équivalent en tous autres points que la surface. Et il ne faut pas davantage prendre la moyenne des prix moyens (6 000 / 4 = 1500), ce qui donnerait une estimation de 1 200 000 DA.

En appliquant la méthode d'estimation par zones, on peut considérer que le terrain de 800 m² est constitué de:

- 500 m² en première zone, ayant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir banal

- + 300 m² en deuxième zone, donnant un supplément d'agrément

La valeur d'un m² d'agrément est obtenue en comparant les deux dernières références

	1000 m²	valent	1 100 000 DA	
	500 m²	valent	750 000 DA	
par différence	500 m²	valent	350 000 DA	soit 700 DA/m²

La valeur de la parcelle de 800 m² est ainsi de:

- 500 m² en première zone à — 750 000 DA
- 300 m² d'agrément, en deuxième zone, à 700 DA/m² — 210 000 DA

Total 960 000 DA

Section 3. Estimation d'un terrain à bâtir pour la construction d'un immeuble collectif d'habitation et pour l'immobilier d'entreprise

Si nous n'avons guère tenu compte de leur constructibilité quantitative pour estimer les terrains destinés à recevoir une maison individuelle, c'est qu'il était implicitement admis que la constructibilité était suffisante pour y construire la maison que la taille du terrain, la qualité de la situation et la demande locale pouvaient souhaiter.

Il n'en est pas de même lorsqu'un terrain a vocation à recevoir un immeuble collectif: on conçoit facilement que sa valeur dépende du nombre de logements que l'on peut y construire ou, plus précisément puisque c'est ainsi qu'est définie la réglementation d'urbanisme, de la surface hors œuvre constructible, normalement définie par le COS, dans la mesure du moins où les autres règles d'urbanisme (notamment le Coefficient d'Emprise au Sol - CES -) permettent effectivement d'implanter un ou plusieurs bâtiments utilisant la totalité du COS.

La valeur d'un terrain destiné à être bâti en immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, locaux commerciaux…, sous réserve des autorisations administratives) dépend pareillement de sa constructibilité. Ce sont donc les mêmes méthodes d'estimation des terrains à bâtir que l'on rencontrera pour les immeubles collectifs d'habitation et pour l'immobilier d'entreprise même si nous ferons davantage référence à l'immobilier d'habitation collectif.

§ 1. Estimation par comparaison au mètre carré de surface brute *(à utiliser avec prudence)*

La comparaison directe avec des terrains analogues, comme pour ceux destinés à la construction de maisons individuelles, est parfois utilisable. *Le facteur essentiel de la valeur étant la constructibilité, il est délicat de comparer des valeurs au m² de terrain si les constructibilités ne sont pas identiques ou*

voisines; or on a souvent trop peu de points de comparaison utilisables (même constructibilité et coûts de viabilité similaires) pour appliquer la méthode.

Elle peut cependant être considérée comme une méthode d'estimation fiable dans certains cas: estimations de grands terrains périurbains constructibles pour des ensembles de maisons ou des appartements sociaux, terrains pour constructions industrielles, artisanales ou d'entrepôts…, n'impliquant pas de difficultés particulières de viabilisation.

§ 2. Estimation par la charge foncière

La forte incidence de la constructibilité conduit à privilégier l'estimation par la charge foncière.

➢ ***Définition de la charge foncière***

Dans le contexte de l'estimation des terrains par la charge foncière, on trouve souvent de celle-ci une définition du genre: l*a charge foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière.*

C'est la définition que nous retiendrons, sous réserve de quelques précisions indispensables:

- *plutôt que part ou quote-part, il est préférable d'exprimer la charge foncière en unité monétaire*, comme le fait un promoteur qui recherche jusqu'à quel prix il peut acheter un terrain compte tenu des frais de toutes natures qu'il aura à engager. De même l'évaluateur, par son raisonnement et ses calculs, aboutira peut-être à la conclusion que la charge foncière admissible pour le terrain qu'il doit estimer, constructible pour un programme de 1 200 m² habitables, est de 7 200 000 DA.

- dans son bilan prévisionnel, le promoteur ne se limite pas à l'évaluation de son prix de revient. Pour un programme destiné à la vente, il apprécie non seulement les postes techniques du prix de revient, mais encore les frais financiers, les frais de commercialisation, la marge qu'il entend prendre et le prix de vente possible. *L'expert établira d'autant plus naturellement le bilan prévisionnel en intégrant le prix de vente possible du produit fini que c'est souvent le poste le plus aisé à déterminer*: l'expert sait qu'un programme neuf, en situation résidentielle dans telle ville, se vend par exemple autour de 60 000 DA.

- la charge foncière peut être rapportée à une seule unité de mesure: le m² de SHON (c'est dans cette unité qu'est exprimée la constructibilité du terrain), le m² habitable (logement), le m² utile de bureau ou d'entrepôt…

- le passage de la SHON à la surface habitable ou utile se réalise à l'aide d'un coefficient que l'on peut appeler *coefficient de rendement de plan* tel que:

  $$r = \frac{surface\ habitable\ (ou\ utile)}{SHON}$$

  Ce coefficient est d'autant plus faible que les parties communes sont amples, ce qui correspond à des immeubles de grand standing. Dans la pratique, en immeubles collectifs d'habitation, il est généralement proche de 0,80.

- il reste encore à préciser ce que l'on intègre dans le prix de revient du terrain équipé. Nous raisonnerons à partir d'une notion de charge foncière résultant de l'addition du prix d'achat du terrain, des frais d'achat, frais éventuels de libération (indemnités d'éviction) et de démolition.

  En cas de terrains industriels destinés à la récupération foncière, il y a lieu de s'interroger sur d'éventuels frais de dépollution, qui peuvent être très lourds et qui entrent bien sûr dans la charge foncière. Dans ce cas, il convient de se reporter à une étude de spécialiste.

➢ ***Charge foncière appréciée par comparaison directe***

Un prix de vente de terrain exprimé en DA par m² HON, m² habitable ou m² utile, comme nous l'avons indiqué précédemment[1], constitue une référence appréciable pour estimer une autre charge foncière.

Simultanément, un évaluateur de la DGDN, surtout s'il communique régulièrement avec des opérateurs publics, peut analyser des bilans financiers, prévisionnels et définitifs, d'opérations de promotion immobilière. Il peut ainsi disposer de références qu'il ramène à une unité de mesure (m² HON, m² habitable ou m² utile) lui permettant d'estimer la charge foncière admissible pour une opération à réaliser sur un autre terrain, par la formule:

Charge foncière = charge foncière par unité x *nombre d'unités constructibles*

➢ ***Charge foncière calculée par compte à rebours***

Dans cette méthode, l'évaluateur recherche quel pourrait être le bilan financier d'une opération immobilière, en raisonnant comme le ferait un promoteur auquel le terrain serait proposé.

Du prix de vente du produit fini, il déduit l'ensemble des coûts à engager pour obtenir le montant qui pourrait être consacré, dans un premier temps, à la

---

[1] C'est le m² utile habitable (pour les programmes d'habitation) ou le m² utile (pour les programmes mixtes) qui serviront à référencer la fiche T2 du fichier des références de la DGDN - cf. Guide 5ème partie; Chapitre 2; Section 2.

charge foncière telle que définie précédemment, d'où l'expression de compte à rebours.

Le bilan prévisionnel peut être établi hors TVA ou TVA incluse, cette seconde option sera adoptée car elle est plus simple pour l'évaluateur, et courante pour les programmes d'habitation.

Pour un programme d'habitation, et en ne mentionnant que les grands postes que l'on explicitera ensuite, le bilan prévisionnel TTC s'établit ainsi:

Charge foncière	(1)
+ Coût de construction	(2)
+ Frais généraux	(3)
+ Marge	(4)
= Prix de vente	(5)

Le travail de l'évaluateur, recherchant la charge foncière, est donc d'évaluer les postes 2 à 5 pour effectuer les soustractions suivantes, la charge foncière apparaissant comme une valeur résiduelle:

Prix de vente	(5)
- Coût de construction	(2)
- Frais généraux	(3)
- Marge	(4)
= Charge foncière	(1)

Au stade de l'évaluation d'un terrain, l'expert n'a généralement pas connaissance d'un projet précis de construction, avec plans d'architecte et devis descriptif. Il en résulte qu'il est dans l'impossibilité de chiffrer de façon précise tous les postes du bilan prévisionnel (le promoteur non plus d'ailleurs) et il n'a souvent pas la formation technique lui permettant de le faire. C'est donc un chiffrage approximatif, par grands postes, qu'il convient de réaliser.

Précisons maintenant le contenu des grands postes, les informations ici données ne pouvant avoir qu'un caractère général:

(1) *Charge foncière*: c'est l'inconnue. La définition et son contenu ont été indiqués précédemment.

(2) Coût de construction. On y trouve:

- o Le coût de construction proprement dit, que l'expert peut approcher par des normes définies par la profession ou après dépouillement de marchés.

  On note, en habitation, des différences selon le standing de la construction, la situation (les contraintes d'approvisionnement du

chantier peuvent grever lourdement les coûts), la nature des bâtiments (programme de maisons individuelles, petit immeuble collectif, immeuble à grande hauteur)…

- o Les honoraires techniques correspondants (pouvant être de l'ordre de 10 à 12 % du coût de construction pour un immeuble collectif ordinaire)

- o L'assurance maître d'ouvrage

- o La provision pour imprévus (qui ne devrait pas dépasser 2 % du coût des travaux)

Compte tenu des limites et des imprécisions de la méthode, on peut se contenter de chiffrer uniquement les deux premières rubriques de ce grand poste.

(3) Frais généraux: pour un programme collectif d'habitation, on rencontre les postes suivants, avec leur chiffrage approximatif:

- o Frais financiers: ils sont d'autant plus élevés que les taux d'intérêt sont hauts, l'apport en fonds propres faible et surtout la commercialisation lente. Une quote-part de 3% du prix de vente TTC traduit un programme qui devrait se vendre correctement.

- o Frais de commercialisation: ils sont souvent de l'ordre de 5 %, voire un peu plus compte tenu des frais de publicité. En immobilier d'entreprise, pour vente en bloc, ils peuvent être inférieurs.

- o TVA résiduelle: c'est la différence entre la TVA incluse dans le prix de vente et la TVA payée sur le prix de revient, normalement plus faible (si la marge est positive).

Dans la méthode par compte à rebours, où l'on raisonne par grandes masses, on ne descend pas toujours dans le détail des 3 postes mentionnés de frais généraux. On peut considérer que, pour qu'une opération soit bonne, il est souhaitable qu'ils soient contenus à l'intérieur d'une fourchette de 20 à 25 % du prix de vente TTC pour un programme d'habitation collective. Cette norme est susceptible de varier dans le temps en fonction, notamment, des taux d'intérêt et des difficultés de commercialisation.

(4) Marge: c'est la rémunération du capital et du risque. Même si la marge en fin d'opération peut être sensiblement inférieure à celle espérée lors de l'établissement du budget prévisionnel, celle-ci se situe généralement entre 8 et 10 % du prix de vente TTC en habitation

(5) Prix de vente du produit fini: c'est normalement le poste le plus facile à appréhender par un expert immobilier qui connaît son marché

Remarques

- Les différents postes du bilan financier prévisionnel doivent être établis avec cohérence: si l'on prévoit sur un terrain un programme immobilier de grand standing, le coût de construction et le coefficient de rendement de plan doivent en tenir compte; si l'on prévoit un prix de vente au plafond du marché, la commercialisation peut être ralentie, donc les frais financiers augmentés…

- Le compte à rebours peut, dans certains cas, aboutir à une valeur de terrain négative. Cela prouve qu'aucune opération de promotion n'est actuellement réalisable, mais cela ne signifie pas que le terrain ne vaut rien (il peut avoir une valeur pour une autre utilisation).

➢ ***Passage de la charge foncière à l'estimation du terrain: un nouveau compte à rebours.***

On vient d'étudier deux méthodes pour apprécier la charge foncière. Mais c'est l'estimation du terrain et non la charge foncière qui est normalement demandée à un évaluateur.

Pour obtenir la valeur du terrain, il faut déduire de la charge foncière le coût de tous les postes que nous avons énumérés dans la définition de la charge foncière. C'est donc en quelque sorte un nouveau compte à rebours auquel il convient de procéder, sachant qu'il y a des cas particuliers. On veillera notamment:

- à fournir l'estimation hors TVA

- à effectuer un chiffrage des indemnités d'éviction, pour un terrain encombré de bâtiments loués en tout ou partie, et du coût de la démolition des constructions qui ne seront pas conservées.

CHAPITRE 3

L'évaluation en matière commerciale

Section 1. L'évaluation des loyers commerciaux

§ 1. Le cadre juridique: le Code de commerce (articles 169 à 202; cf. annexe 3)

➢ ***Champ d'application***

- Article 169 – Les baux commerciaux s'appliquent à la location:
  - des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité par un commerçant, un artisan ou un industriel inscrit au Registre du commerce.
  - des terrains nus sur lesquels ont été édifiés soit avant, soit après la conclusion du bail, des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement express du propriétaire.
- Article 170 – Le statut des baux commerciaux s'applique également:
  - aux baux consentis aux communes pour les locaux affectés à des services exploités en régie.
  - aux baux concernant des immeubles ou locaux principaux et accessoires nécessaires à l'activité des entreprises d'Etat, hors du Domaine public.
  - aux immeubles appartenant à l'Etat, aux wilayas, aux communes et aux établissements publics, si les baux satisfont aux dispositions de l'article 169.
- Sont exclus du champ d'application:
  - les autorisations d'occupation précaire consenties par l'Administration sur des immeubles acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique.
  - les baux emphytéotiques, sauf en ce qui concerne les révisions de loyer et pour les baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consentie à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

➢ ***Les relations bailleur-preneur***

Elles relèvent pour partie des relations usuelles entre propriétaires et locataires telles que le Code civil les prévoit :

- Pour le propriétaire: délivrer et maintenir en bon état la chose louée.

- Pour le locataire: respecter ses obligations en matière de paiement des loyers et des charges.

➢ ***Structure d'un bail commercial***

L'évaluateur accordera une attention toute particulière aux titres suivants:

- La **désignation** de l'immeuble ou des locaux

  Dans les actes, elle est souvent réduite à une identification sommaire. Mais c'est la base contractuelle qui permettra à l'expert de déterminer la surface réelle des locaux, indispensable pour calculer leur valeur locative (art. 190).

- La **date** et la **durée** du bail

  Ces mentions, imposées par l'article 79 du Code de commerce lors de la cession d'un fonds, permettent d'apprécier la durée du bail restant à courir à compter de la *date de départ du bail* (qui n'est pas forcément celle de la signature du bail). On notera que la durée d'un bail commercial ne peut pas être supérieure à 9 ans (art. 175)

- La **destination** contractuelle de lieux

  C'est un élément important pour juger de la qualité des facteurs locaux de commercialité (ville, quartier, rue, emplacement) eu égard à la nature de l'exploitation commerciale autorisée dans les lieux (art. 190). Cette appréciation sera utile pour déterminer la valeur locative des biens loués.

  Le non-respect de cette clause peut justifier l'annulation judiciaire du bail.

- Les **sous-locations** partielles ou totales sont interdites sauf accord du bailleur.

- Le montant des **charges** imposées au locataire

  L'article 190 du Code de commerce prend en compte l'importance de ces charges locatives pour le calcul de la valeur locative.

- Le **loyer**

  C'est, évidemment, une clause stratégique pour les travaux de l'évaluateur.

  - *Lors de la conclusion du bail, les parties ont une entière liberté de négociation.* Chacun néanmoins possède un point de vue différent qui explique dans une large mesure les difficultés pouvant surgir ultérieurement.

Le *propriétaire* étaye ses prétentions à partir d'un raisonnement immobilier de prix de revient au mètre carré en cherchant à *rentabiliser son investissement.*

Le *locataire* s'engage dans une opération à partir d'un compte d'exploitation prévisionnel dans lequel le loyer constitue une part de charges que l'activité envisagée doit assumer; *sa prise de décision résulte* donc plus *de la rentabilité présumée de l'activité exercée dans les lieux* que de considérations purement immobilières.

Finalement, *la conclusion du bail instaure un équilibre économique entre les deux parties* dont la pérennité, en raison de son fondement, n'est pas forcément assurée[1].

La lecture du bail indique le montant initial du loyer. Il convient donc de s'informer sur les révisions qui ont pu intervenir car l'évaluateur travaille sur le loyer actualisé.

o *L'évolution du loyer au cours du bail*

Pour ce qui concerne le montant des loyers des baux à réviser, **le Code de commerce (articles 190 et 193) pose deux principes:**

- la **révision triennale**

  " la demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire... De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau loyer est applicable." (art. 193)

- le montant du loyer doit correspondre à la **valeur locative équitable**

  La valeur locative équitable est déterminée par les *surfaces*, les *facteurs locaux de commercialité et le montant du loyer et des charges,* à savoir:

  ⇒ " la *surface totale réelle affectée à la réception du public ou à l'exploitation* en tenant compte, d'une part de la vétusté et de l'équipement des locaux mis à la disposition de l'exploitant par le propriétaire et, d'autre part, de la nature et de la destination de ces locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances. Il

[1] C'est même la principale cause des différends judiciaires concernant les baux commerciaux; cf. ci-dessous "Le renouvellement".

peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue[2] par rapport à la surface totale du local " (art. 190);

⇒ " la *surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation* de l'exploitant ou de ses préposés " (art. 190);

⇒ " les *éléments commerciaux ou industriels* en tenant compte, d'une part, de l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement, et d'autre part, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre " (art. 190);

⇒ " il sera également tenu compte des *charges*[3] imposées au locataire " (art. 190);

" En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours " (art. 193)

➢ ***Le renouvellement***

- *Le droit au renouvellement*

  Il ne peut être invoqué par un locataire que s'il exploite personnellement (ou par l'intermédiaire de ses préposés) un fonds de commerce dans les lieux loués soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux successifs verbaux ou écrits (art.172)

- *Le refus du renouvellement (art. 176)*

  Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, sauf exceptions (motifs graves à l'encontre du locataire, travaux - cf. art. 177 à 183), *le bailleur doit alors payer au locataire une indemnité d'éviction* égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce[4], déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

---

[2] Entendons par là: les vitrines au rez-de-chaussée et, dans une moindre mesure celle des étages lorsqu'elles ont un effet bandeau (commercialement parlant)

[3] Il s'agit du loyer et des charges locatives de l'immeuble

[4] Cf. Guide 4ème partie; Chapitre 3; Section 4: L'évaluation du fonds de commerce

" Le renouvellement des baux concernant les immeubles appartenant à l'Etat, aux wilayas, aux communes et aux établissements publics, ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue par l'article 176, même si ce refus est justifié par une raison d'utilité publique " (art. 185)

Ces dispositions sont d'ordre public: "sont nuls et de nul effet, quelles qu'en soient la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit au renouvellement " (art. 199)

- *Le bail renouvelé*

A l'échéance du bail, celui-ci, à défaut de congé ou de demande du locataire[5], se poursuit par tacite reconduction (art. 173).

La conclusion d'un nouveau bail proposé par le propriétaire dans le cadre d'un congé avec offre de renouvellement ou demandé par le locataire nécessite un accord complet sur l'ensemble des clauses:

- sur la consistance des locaux
- sur la durée, soit neuf années au plus
- sur les conditions accessoires généralement reprises
- sur le montant du loyer: la fixation de celui-ci est déterminée par l'article 190 examiné ci-dessus.

En cas de désaccord entre les parties sur les clauses du bail, le différend est porté devant le Président du Tribunal de la situation de l'immeuble qui peut charger un expert de rechercher tous les éléments d'application permettant de fixer équitablement les conditions du nouveau bail.

Les conflits portent généralement sur le montant du nouveau loyer. C'est la raison pour laquelle nous consacrerons les deux sections qui suivent au calcul de la valeur locative.

§ 2. La détermination de la valeur locative

L'article 190 du Code de commerce impose que le montant des loyers à renouveler ou à réviser corresponde à la "valeur locative équitable" et il fournit les paramètres permettant de déterminer cette valeur.

[5] Le congé motivé, ainsi que la demande de renouvellement doivent être formulés 6 mois avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire.

➢ ***Les caractéristiques du local considéré***

Elles incluent:

- la consistance du local: surface, linéaire de façade, vitrines, importance relative de chaque local;
- la situation particulière du local dans l'immeuble et son accès;
- l'état d'entretien;
- les équipements;
- les locaux accessoires y compris l'habitation, dont la valeur locative est déterminée par comparaison avec des locaux d'habitation analogues.

➢ ***La destination des lieux***

Ce critère est fondamental sur le plan économique car, dans une large mesure, il détermine la rentabilité pour le preneur: chiffre d'affaires, marge et donc résultat.

➢ ***Les facteurs locaux de commercialité***

Ce critère est lié au site où s'exerce l'activité et prend en compte l'attractivité, l'achalandage et la desserte.

➢ ***Les éléments de comparaison***

Il s'agit de rechercher des références de loyers pour des locaux situés dans le voisinage et équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus. On doit donc s'assurer de la pertinence de la comparaison géographique mais aussi de l'ensemble des paramètres de la valeur locative c'est-à-dire la consistance des locaux, la destination des lieux, les clauses du bail et enfin la commercialité.

§ 3. La fixation de la valeur locative par expertise

➢ ***La pondération***

Afin de pouvoir utilement comparer les différents locaux, *il faut retenir une unité de surface de référence qui est usuellement le m² commercial pondéré*. Cette unité est représentée par la partie la plus utile à l'exploitation. Nous proposons l'approche suivante:

- **Rez-de-chaussée:**
  - 1ère zone: sur 10 mètres de profondeur (majoration à l'angle de deux voies 10 à 20 %) — Coefficient 1,0
  - 2ème zone: au-delà de 10 mètres — Coefficient 0,6 – 0,8

- **Sous-sol**
  - réserves reliées directement au RC
    selon utilisation et configuration — Coefficient 0,2 – 0,3
  - caves selon accessibilité — Coefficient 0,1 – 0,2

- **Etages**
  - locaux en étage reliés par escalier au RC

    1er étage

espaces vente avec vitrines (effet bandeau)	Coefficient	0,5
espace vente	Coefficient	0,4
réserves	Coefficient	0,2 – 0,3

    2ème étage et suivants

espace vente	Coefficient	0,2 – 0,3
réserves	Coefficient	0,1 – 0,2

  - locaux en étages non reliés à la boutique
    Il s'agit souvent du logement du commerçant. Le principe est que lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle.

➢ ***L'analyse du marché***

L'évaluateur doit rechercher les prix pratiqués en première zone dans le voisinage pour des locaux équivalents au regard des critères de la valeur locative.

Cette étude qui s'apparente à la méthode expérimentale par comparaison doit pouvoir fournir de manière idéale les renseignements suivants:

- l'adresse du local,
- sa consistance traduite en termes de m² commerciaux pondérés
- la destination
- les clauses du bail (hors celles du loyer)
- le loyer annuel actuel: date de fixation, modalité de fixation

Un examen critique doit être pratiqué avant d'adopter le prix de première zone pour le local étudié . Préalablement aux correctifs spécifiques du local, il est nécessaire de ramener l'ensemble des termes de comparaison à la date de valeur considérée, c'est-à-dire à parités.

L'ajustement du prix définitif s'opère:

- soit par des abattements justifiés par:
  - ⇒ des considérations dépréciatives de l'assiette du local: configuration, entretien, accès
  - ⇒ des charges ou obligations exorbitantes
  - ⇒ des circonstances particulières défavorables à la branche commerciale exercée;
- soit par des majorations étayées par:
  - ⇒ des éléments avantageux de l'assiette du local: linéaire de façade, angle de rue;
  - ⇒ des facultés libérales offertes au preneur: destination du local pour tous commerces, sous-locations autorisées.

§ 4. Présentation d'un rapport d'expertise

ADRESSE Rue, n° :

Commune: Wilaya :

Cadastre: section n°

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES LOCAUX

Année de construction : Nombre total de bâtiments:

Nombre d'étages :

Catégorie	CONFORT COLLECTIF	ENTRETIEN	MURS	COUVERTURE
☐ luxe	☐ ascenseur	☐ neuf ou très bon	☐ béton	☐ terrasse
☐ bon standing	☐	☐ bon	☐ briques	☐ tuiles terre cuite
☐ standing	préciser :	☐ ravalement à prévoir	☐ pierre de taille	☐ bacs acier
☐ courant		☐ toiture à réviser	☐ autre	☐ zinc
☐ autre		☐ à rénover partiellement	préciser :	☐ autre
préciser :		☐ à rénover entièrement		préciser

DESCRIPTION DES LOCAUX

Linéaire de façade : m

DISTRIBUTION :

Sous-sol

Rez-de-chaussée

1er étage

CONFORT	**PRESTATIONS**	**ENTRETIEN**	
☐ Climatisation	☐ Aménagé ( )	☐ Neuf ou très bon	☐ Médiocre
☐ Chauffage (préciser)	☐ Brut de gros-oeuvre	☐ Bon	☐ Très mauvais
		☐ Courant	
☐ Sanitaires			

SITUATION

Caractéristiques de la situation appréciée par rapport au type de bien étudié (activités, desserte,…) et aux facteurs locaux de commercialité :

SURFACE UTILE PONDEREE

		Coefficients	Surfaces pondérées
	m^2		m^2
	m^2		m^2
	m^2		m^2
	m^2		m^2
	m^2		m^2
TOTAL			**m2 U.P**

SITUATION LOCATIVE

☐ Libre ☐ Bail précaire ☐ Bail commercial

Analyse du bail

durée: ans date d'effet:
destination contractuelle des lieux:
loyer annuel HT actuel: DA Réduction: DA/m² commercial pondéré/an
date de la dernière révision:
charges:

Commentaires:

Valeur locative normale: DA/an

ESTIMATION

Principes de la méthode d'estimation par comparaison
Parmi les éléments qui doivent être retenus pour établir la valeur recherchée, figure l'examen des prix couramment pratiqués dans le voisinage et ce, dans les conditions précisées par l'article 190 du Code de commerce

Termes de comparaison:

Valeur locative adoptée : m² commerciaux pondérés à DA = DA

Section 2. L'évaluation des murs de boutiques

Les immeubles grevés d'une occupation commerciale subissent un quasi-démembrement entre les droits du bailleur et ceux du preneur bénéficiaire d'une législation protectrice (droit au renouvellement). La valeur des murs commerciaux dépend donc étroitement des conditions locatives dont l'analyse est un indispensable préalable à l'estimation.

Nous considérons ici des valeurs commerciales de petites à moyennes tailles situées dans des centres-villes traditionnels. Le marché des centres commerciaux s'adresse à des investisseurs institutionnels algériens ou étrangers. Ce sont des produits en nombre limité mais assez recherchés en raison de leur relative sécurité en "cash-flows" récurrents provenant d'une branche d'activité en constante progression. L'approche de la valeur est essentiellement fondée sur la rentabilité, l'approche métrique ne constituant qu'un recoupement de fiabilité relative.

§ 1. Les facteurs de la valeur

Les éléments de valorisation à prendre en compte restent ceux classiquement rencontrés pour les biens immeubles: situation, consistance, mais aussi, et surtout, les conditions locatives.

➢ ***La commercialité***

En matière de boutiques, ce paramètre prépondérant est lié à l'emplacement. Il s'agit d'examiner plus précisément la situation particulière sous l'angle de la fréquentation, de la visibilité et de l'accessibilité. La commercialité d'une voie peut être très variable et connaître des ruptures brutales qui ne peuvent être décelées qu'après un examen attentif des flux de chalands constatés à des périodes différentes. Les facteurs permanents et la tendance doivent être notés en mettant en évidence le cas échéant des éléments de fragilité qui peuvent remettre en cause la pérennité de la qualité de l'emplacement (modification de la voirie, fermeture de commerces attractifs, effets de mode par exemple).

➢ ***La consistance***

Les caractéristiques intrinséques des locaux sont également à prendre en compte et, de ce point de vue, on retiendra la superficie réelle et pondérée, le volume, le linéaire de façade, les agencements et équipements, l'état d'entretien tant de l'entier immeuble que des locaux, ainsi que leur disposition relative et leur adaptation à l'exploitation, la présence et la qualité des locaux accessoires.

➢ ***Situation locative***

L'examen du bail un point de passage obligé. On étudie successivement:

- la destination des lieux, à rapprocher de l'activité réellement exercée,
- les clauses spécifiques du bail,
- le montant du loyer: fixation à l'origine et révision

  Ce montant sera à rapprocher de la valeur locative actuelle du marché déterminée selon la méthode comparative.

  De la même manière pour un local vide, la détermination d'une valeur locative en l'état ou le cas échéant après travaux (qui seront alors à déduire de l'estimation) sera à effectuer.

§ 2. Méthodes d'estimation

➢ *Boutiques libres*

Cette circonstance est réalisée soit à l'occasion d'une première mise sur le marché dans des opérations de promotion, soit en cas de libération des murs.

Celle-ci peut résulter de la cessation d'activité de l'exploitant propriétaire des murs (il y a confusion bailleur-locataire), soit du départ du locataire dont les droits sont déchus (éviction, mise en jeu de la clause résolutoire du bail).

Deux approches doivent être considérées en fonction du profil de l'acquéreur:

- *l'approche utilisateur*, qui privilégie la méthode par comparaison au m² pondéré
- *l'approche investisseur*, qui privilégie la capitalisation de la valeur locative potentielle

Dans la démarche de l'évaluateur, les deux méthodes sont simultanément mises en oeuvre.

Dans son approche, l'utilisateur intègre toutefois plus ou moins implicitement la valeur locative des locaux et donc l'économie de loyer qu'il escompte en cas d'acquisition outre l'avantage d'être "dans ses murs" et donc de pouvoir librement les aménager et les distribuer.

L'investisseur, quant à lui, effectue le plus souvent un recoupement métrique au m² pondéré (commercial) (voire au m² réel)

La méthode par comparaison métrique retient comme unité de référence le m² pondéré commercial tel que calculé dans la section précédente.

La difficulté de la méthode tient à la rareté des éléments comparatifs directs: boutiques vendues libres soit dans le cadre d'une opération nouvelle de

promotion (les locaux sont généralement livrés bruts de béton), soit dans le cadre d'une vente par un propriétaire-exploitant défaillant, ou après éviction du locataire. La comparaison pertinente doit bien entendu s'appliquer à des locaux de commercialité équivalente.

Le taux de capitalisation tiendra compte des paramètres suivants:

- l'incidence des frais de mutation
- le contexte financier, plus spécialement le niveau des taux longs
- la sécurité du placement, essentiellement lié à son emplacement

S'agissant d'un loyer potentiel, une certaine prudence doit présider tant à la détermination de son montant qu'au choix du taux de capitalisation; cette prudence est d'autant plus indispensable que l'emplacement est secondaire et donc présente un risque d'allongement de délai de mise en location assorti d'une incertitude sur sa pérennité.

A contrario, sur les meilleurs sites où la surenchère s'exerce, il ne faut pas hésiter à retenir les paramètres maximums.

➢ ***Boutiques louées***

L'estimation à privilégier est celle par le revenu net (si possible) par application d'un taux de rendement. Celui-ci résulte de l'observation du marché qui fait apparaître, à un instant donné, les rentabilités acceptées par les investisseurs en fonction du *risque*, dépendant des paramètres suivants:

- la qualiité de l'emplacement sous l'angle de la commercialité qui conduit à classer les sites,
- les clauses du bail
- le niveau locatif
- la destination
- les facilités d'exploitation,
- les charges exorbitantes
- la surface financière du locataire (la "qualité" de sa signature)

Le taux de rendement s'applique normalement au loyer net.

Les taux les plus bas sont constatés sur les meilleurs emplacements garants de la pérennité locative avec des preneurs de surface financière indiscutable.

Les taux vont croissant lorsque la qualité des emplacements se dégrade et/ou que la sécurité locative devient fragile.

Dans le cas où le loyer est supérieur à la valeur locative, situation conjoncturelle à la pérennité aléatoire (chantage au départ par le locataire), il est préférable de capitaliser la valeur locative, en corrigeant l'estimation par l'adjonction du flux actualisé de surloyer pendant la période prévisible de sa durée[6].

§ 3. Le marché des boutiques

Il s'agit pour la plus grande part d'un marché d'investisseurs. Néanmoins, les utilisateurs commerçants se portent parfois acquéreurs, option leur permettant une plus grande liberté dans l'exploitation. Dans ce cas, la convenance intervient et se traduit fréquemment par des prix plus élevés que ceux acceptés par un investisseur, faisant ressortir des taux de capitalisation très faibles.

En conclusion, il s'agit d'un marché contrasté et très segmenté, sans solution de continuité, qui comporte à la fois des sites particulièrement convoités, objet de surenchères, et des sites secondaires en déshérence frappés de vacances intermittentes.

Section 3. L'estimation des locaux d'activités et des immeubles industriels

Cette section est consacrée à l'étude d'immeubles destinés à accueillir diverses activités relevant du secteur industriel. Il s'agit de locaux plus ou moins spécialisés devant répondre aux besoins diversifiés des utilisateurs. Ils doivent donc satisfaire à leurs cahiers des charges tout en restant compatibles avec les contraintes économiques que les investisseurs imposent. Les méthodes d'estimation tiennent compte des points de vue des divers acteurs.

§ 1. Les catégories de locaux

Nous proposons une définition et une classification des locaux concernés en distinguant les entrepôts destinés aux fonctions de stockage et de distribution, les locaux PME regroupant toutes les fonctions de l'entreprise et les locaux mixtes plus tertiarisés et le plus souvent dédiés aux activités de haute technologie (40 % de bureaux au moins).

Ces trois catégories seront identifiées selon leur adéquation à différents critères de fonctionnalité:

---

[6] Cf. Guide 1ère partie; Chapitre 1; Section 1: Mathématiques financières

- ***pour les entrepôts:***

  date de construction ou de rénovation, hauteur utile, profondeur de l'aire de manœuvre, chauffage-isolation, résistance au sol, planéité du sol

- ***pour les locaux d'activités polyvalents (PME):***

  date de construction ou de rénovation, accessibilité de plain-pied, importance relative des bureaux, résistance au sol.

- ***Pour les locaux mixtes:***

  date de construction ou de rénovation, accessibilité de plain-pied, baies de livraison, hauteur, nombre de niveaux, résistance au sol, ascenseur, monte-charge; pourcentage de bureaux.

Les locaux de production plus spécifiques sont à examiner au cas d'espèce

§ 2. Les facteurs de la valeur

Devant la diversité des locaux d'activités et industriels, nous nous limiterons à quelques considérations générales. La qualité de la desserte, l'environnement et la consistance constituent les paramètres fondamentaux de la valeur.

Ces locaux peuvent abriter des activités spécifiques de haute exigence qualitative (zones stériles en production pharmaceutique,…) qui doivent faire l'objet d'une pondération tenant compte du coût

Les locaux industriels de production sont à examiner sous l'angle de l'utilisateur éventuel qui retient généralement pour critères principaux:

- adaptabilité et flexibilité des locaux permettant une certaine polyvalence d'activités,

- localisation géographique en termes de desserte, d'équipements, de dynamisme économique de la région, de disponibilité et de qualification de main d'œuvre,

- comparaison avec des locaux neufs analogues en tenant compte des diverses incitations financières et fiscales attachées à l'implantation,

- possibilités d'extension en termes physiques et réglementaires (urbanisme)

§ 3. Méthodes d'estimation

Les méthodes d'estimation sont celles usuellement adoptées en tenant compte des caractéristiques particulières de ces biens: marché souvent étroit pour certains, relevant d'un marché régional voire national[7], spécificité des locaux

[7] C'est ce qui pourrait justifier la tenue d'un fichier national des biens spéciaux (cf. Guide 5ème partie; chapitre 2; section 2)

rendant délicates les estimations comparatives, relative frilosité des investisseurs pour des biens de faible liquidité. Il faut également souligner que le coût purement immobilier ne constitue qu'une partie de l'investissement global qui peut largement l'excéder (équipement technique et informatique).

➢ ***Estimation par comparaison***

La méthode la plus utilisée reste celle de la comparaison métrique au *m² couvert pondéré, terrain intégré.*

La difficulté de la méthode réside dans la pondération et la pertinence de la comparaison.

- **Pour les locaux polyvalents***,* le local de référence peut être le bureau, les locaux de production étant à pondérer selon leur aménagement; le plus souvent cette pondération est inférieure à 1 (0,5 à 0,8) mais peut parfois l'excéder pour des locaux d'aménagement onéreux.

- **Pour les locaux d'activités ou d'industrie légère**, la surface de référence a une hauteur sous poutre supérieure à 3,50 m, une portée d'environ 10 m, une résistance au sol de 0,5 à 1 tonne/m² avec un éclairage suffisant et un chauffage-climatisation adapté.

  Les locaux en étage ou en sous-sol sont à pondérer (0,2 à 0,7) ainsi que les réserves ou magasins souvent aveugles (0,2 à 0,5); les bureaux et locaux sociaux seront retenus selon aménagement entre 1,5 et 2.

- **Pour les usines d'industrie lourde**, la surface de référence possède une hauteur de 7 m environ, une portée de 10 à 15 m avec une desserte par ponts roulants, une résistance au sol de 1 à 2 t/m², un éclairage suffisant.

  De nombreux locaux d'accompagnement sont souvent présents: ateliers, réserves, magasins, entrepôts, dont la pondération dépend de la hauteur utile, de l'équipement et de l'utilité. Les coefficients les plus fréquents vont de 0,3 à 0,8.

  Les bureaux et locaux sociaux peuvent retenus entre 1,2 et 2 au maximum.

  Les locaux techniques sont généralement comptés pour mémoire.

  Les équipements techniques spéciaux et l'informatique sont exclus.

➢ ***Estimation par le revenu***

Elle s'applique bien sûr pour les ensembles loués et par recoupement pour ceux occupés par l'utilisateur-propriétaire. L'analyse préalable concerne le

jugement sur le niveau locatif par rapport au marché, sa pérennité en fonction des caractéristiques des bâtiments et aussi la qualité du preneur.

Les taux de capitalisation sont traditionnellement élevés compte tenu de l'amortissement relativement court des bâtiments (20 – 25 ans), des risques de faillite ou de délocalisation ainsi que, pour les constructions anciennes, d'une obsolescence avancée.

- ***Estimation par sol et construction***

Elle s'applique sur des marchés peu actifs, soit pour des locaux anciens avec une forte décote sur le bâti pour vétusté et obsolescence, soit pour des locaux neufs ou récents à partir du prix de revient. Dans ce cas, il est indispensable de s'assurer que la valeur vénale et la valeur d'utilisation sont proches; sinon il convient de retenir un coefficient d'abattement important pour immobilisation.

Section 4. L'évaluation du fonds de commerce

Cette section se propose de traiter de la valeur des fonds de commerce. L'analyse de *cette entité est d'abord comptable* mais aussi économique. Le fonds de commerce résulte en effet de la mise en œuvre de divers facteurs de production en vue de satisfaire le besoin du marché par une offre de produits dégageant *une marge.*

Le fonds de commerce est l'expression élémentaire de l'entreprise. Sa valeur s'appréhende à partir de ratios bien connus des praticiens.

§ 1. Les éléments constitutifs du fonds de commerce

L'entité fonds de commerce ne possède pas de définition juridique propre sauf à recourir à l'**article 78 du Code de commerce**:

" Font partie du fonds de commerce l*es biens mobiliers* affectés à l'exercice d'une activité commerciale ".

Le fonds de commerce comprend obligatoirement *la clientèle et l'achalandage*. Il comprend aussi, sauf disposition contraire, tous les autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que *l'enseigne*, le *nom commercial*, le *droit au bai*l, le *matériel, l'outillage, les marchandises*, le *droit à la propriété industrielle et commerciale "*

Le droit des sûretés l'a depuis longtemps intégré par les possibilités de nantissement au profit des créanciers (cf. articles 118 et suivants du Code de commerce).

En fait, le fonds de commerce constitue une universalité de droits représentée par des éléments incorporels et corporels. Il est considéré comme un "bien immobilier" incorporel distinct de ses constituants, dont la présence n'est pas indispensable, sauf celle de la *clientèle*.

➢ ***Les éléments incorporels***

Ils constituent des concepts distinctifs du fonds de commerce:

- Le premier d'entre eux est *la clientèle*, base de son existence. La clientèle qui alimente le chiffre d'affaires se constitue dans le temps par le savoir faire du commerçant. Cette action propre est conjuguée avec la qualité du site qui attire les acheteurs et accroît l'achalandage. Cette dernière notion, plus liée à la situation, tend à se fondre dans celle plus large de la clientèle.

- Le deuxième élément important du fonds est le *droit au bail*. Il constitue un élément patrimonial lié au droit au renouvellement (cf. Section 1 Evaluation des loyers commerciaux et article 172 et suivants du Code de commerce), qui peut être quantifié et permettre une approche résiduelle du fonds en cas de faillite assortie d'une liquidation judiciaire (la clientèle n'existe plus).

- Les autres éléments incorporels dont la présence est supplétive comprennent:

⇒ *l'enseigne ou le nom commercial*: éléments de réputation nécessitant du temps et permettant de fidéliser la clientèle;

⇒ *les licences, agrément, cartes professionnelles* qui pour certaines activités sont indispensables.

⇒ les *divers droits liés à la création de produits ou de concepts* qui génèrent sur des périodes variées des redevances;

⇒ des *contrats d'exclusivité territoriale* et des *contrats de distribution exclusive ou d'approvisionnement.*

➢ ***Les éléments corporels***

Ces constituants figurent à l'actif du bilan avec leurs valeurs historiques et leurs amortissements.

On distingue:

- Les *aménagements et agencements*

  Il s'agit de tous les travaux supportés par le locataire destinés à améliorer l'exploitation par une meilleure adaptation des locaux. Les plus courants concernent la vitrine, les revêtements (sols et murs), les éléments décoratifs, les rangements, les équipements.

- *Le matériel*

  Il comporte l'ensemble des objets utilisés dans l'exercice du commerce, soit:

  ⇒ le mobilier

  ⇒ l'outillage aussi bien d'atelier que de bureau

  ⇒ le matériel de transport

L'ensemble de ces éléments fait l'objet d'un traitement comptable avec amortissements réglementés.

Il faut ajouter *le stock* dont l'importance est variable selon l'activité. Pour les commerces à stock important et diversifié, celui-ci fait l'objet traditionnellement d'une estimation distincte.

§ 2. L'évaluation du fonds de commerce

L'article 79 du Code de commerce trace le cadre de l'évaluation du fonds de commerce

" Toute vente amiable, promesse de vente et, plus généralement, toute cession de fonds de commerce consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, tout apport en société d'un fonds de commerce doivent être constatés par ***acte authentique***, à peine de nullité. L'acte constatant la cession doit énoncer:

1°) le nom du précédent vendeur, la ***date et la nature de son acte d'acquisition*** et ***le prix*** de cette acquisition pour ***les éléments incorporels, les marchandises et le matériel;***

2°) l'état des ***privilèges et nantissements grevant le fonds***;

3°) ***le chiffre d'affaires qu'il a réalisé au cours de chacune des trois dernières années d'exploitation, ou depuis son acquisition s'il ne l'a pas exploité depuis plus de trois ans;***

4°) ***les bénéfices commerciaux réalisés pendant le même temps;***

5°) ***le bail, sa date, sa durée*****,** le nom et l'adresse du bailleur et du cédant, s'il y a lieu.

L'omission des énonciations ci-dessus prescrites peut, sur la demande de l'acquéreur formée dans l'année, entraîner la nullité de l'acte de vente."

➢ ***Les évolutions de l'activité commerciale***

L'activité commerciale en Algérie, en constante évolution, se caractérise par une grande hétérogénéité tant dans le volume d'activité mesuré par le chiffre

d'affaires, que dans les marges. Il en résulte une forte dispersion des valeurs locatives et des droits au bail en fonction de l'activité, même pour des emplacements proches.

Les évolutions ne sont certainement pas achevées.

➢ ***Les facteurs de la valeur du fonds***

Trois ensembles de facteurs doivent être analysés pour guider l'évaluateur dans l'appréciation de la valeur:

- **Les facteurs se rapportant au local**

  Ils concernent tout d'abord la situation examinée sous l'angle de la *commercialité*: fréquentation, desserte, caractéristique du quartier.

- **Les facteurs liés aux conditions du bail**

  L'ensemble des clauses du bail doit être examiné, permettant de déterminer la valeur du droit au bail dont on rappelle qu'elle constitue une fraction de la valeur du fonds de commerce.

- **Les facteurs économiques**

  Il s'agit ici d'examiner l'environnement dans lequel le fonds est exploité et l'adaptation de l'exploitation à celui-ci.

  Une analyse du marché permet de situer l'activité en termes de produit, de prix, de concurrence, de relations fournisseurs-clients.

  L'exploitation étudiée répond-elle à l'attente du marché en termes de locaux, de matériels, de produits mais aussi de management ?

  En résumé, l'ensemble des facteurs d'exploitation mis en œuvre doit être rapproché de *la capacité de l'entreprise à générer une rentabilité suffisante.*

➢ ***Estimation: des barèmes professionnels avec deux correctifs: le droit au bail et la capacité bénéficiaire du fonds***

L'usage des *barèmes professionnels* est ancien et perdure malgré les critiques dont il a fait l'objet. On ne peut néanmoins l'ignorer dans la mesure où il continue d'être utilisé en matière d'expropriation et de contentieux fiscal.

La méthode qui se veut pragmatique, basée sur l'observation des mutations de l'espèce, privilégie *le chiffre d'affaires TTC comme unique paramètre*, la

valeur du fonds étant obtenue par *application au chiffre d'affaires d'un coefficient.*

Le chiffre d'affaires retenu est calculé sur la moyenne des trois derniers exercices.

La difficulté réside dans le choix du coefficient à appliquer au chiffre d'affaires moyen car *les barèmes professionnels fournissent généralement des fourchettes très larges* (30 à 70 % du chiffre d'affaires annuel moyen par exemple). C'est la raison pour laquelle il convient d'en corriger l'application, par *un correctif de situation*, le droit au bail[8], et *un correctif de "profitabilité"*, la capacité bénéficiaire du fonds. Cette démarche est par ailleurs conforme aux dispositions de l'article 79 du Code de commerce énoncées ci-dessus.

- *Le droit au bail* représente la capitalisation de l'économie de loyer générée par le droit au renouvellement du bail et la révision du loyer qui peut être ajusté à la valeur locative de marché tous les trois ans. En d'autres termes, il s'agit de rechercher la valeur actuelle d'un flux ou revenu correspondant à cette économie de loyer sur une période à déterminer selon la formule:

  $$\text{Droit au bail} = e\,\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

  Le paramètre *e* est la différence entre le loyer annuel de marché *Lm* et le loyer annuel constaté *Lc*

  $e = Lm - Lc$

  Le paramètre *n* représente la durée pendant laquelle l'avantage de l'économie de loyer perdure. Si l'on s'en réfère aux dispositions de l'article 193 du Code de commerce, cette durée est comprise entre 1 et 3 années.

  Quant au paramètre i, il traduit le risque de l'investissement. Il est donc lié aux clauses du bail plus ou moins favorables au locataire, à la qualité des locaux et à celle de l'emplacement du point de vue de la commercialité. Il se situe donc, suivant les cas, dans une fourchette de 5 % (excellente appréciation) à 20 % (médiocre appréciation).

  A titre d'illustration, le tableau ci-dessous indique les différentes valeurs du coefficient multiplicateur de l'économie de loyer qui apparaissent selon la durée retenue pour cet avantage et le taux d'actualisation adopté.

[8] On observera qu'en cas de liquidation judiciaire, le droit au bail représente une valeur du fonds "à la casse" (on considère que la valeur résiduelle des agencements est négligeable, car l'inaptitude du fonds à supporter la valeur locative de marché prouve que les agencements ne sont pas adaptés; par ailleurs, la valeur de clientèle est nulle).

Taux	Durée	1 an	2 ans	3 ans	
20 %		0,83	1,53	2,11	Risque élevé
15 %		0,87	1,63	2,28	Risque moyen
10 %		0,91	1,74	2,49	
5 %		0,95	1,86	2,72	Risque faible

Par exemple, si l'évaluateur considère que la valeur du droit au bail d'un local correspond à une actualisation de l'économie de loyer sur 2 ans au taux de 10 %, son estimation sera de 1,74 fois l'économie de loyer.

- *La capacité bénéficiaire du fonds*

Pour savoir si le fonds dispose d'une *capacité bénéficiaire* (CB) lui permettant de supporter la valeur locative de marché, on recherche la *marge brute d'autofinancement* (MBA – également appelée cash flow net)

On obtient la MBA de la façon suivante:

MBA = Bénéfice net (donc après impôt)
+ dotation aux amortissements
+ provisions à caractère de réserves ou d'une certaine durée (donc non exigibles (ne pas retenir les provisions pour pertes et charges qui ont un objet réel)

La capacité bénéficiaire est égale à la MBA déduction faite de la différence entre la valeur locative de marché (*Lc*) et loyer en cours (*Lc*), pour éliminer toute notion de droit au bail déjà prise en compte dans l'opération précédente.

Le calcul de la capacité bénéficiaire s'effectue ainsi:

$$CB = MBA - (Lm - Lc)$$

On pourra établir une CB moyenne sur les trois derniers exercices.

Si CB est négative, la valeur du fonds correspond à la valeur "clientèle" déterminée par les *barèmes professionnels, "bas de fourchette",* majorée du droit au bail.

Si CB est positive, le fonds est capable de générer des bénéfices en supportant la valeur locative de marché considérée. En conséquence, la valeur du fonds est égale à la valeur "clientèle", déterminée par les *barèmes professionnels, "haut de fourchette",* majorée du droit au bail.

Renouvellement des baux commerciaux – Indemnité d'éviction

La loi n° 05-02 du 6 février 2005 a modifié le Livre II (du fonds de commerce); Titre II (des baux commerciaux); Chapitre III (du refus de renouvellement) du Code de commerce par les articles 187 bis et 187 ter, à savoir:

- **article 187 bis**
  - Sous peine de nullité, les baux commerciaux doivent être dressés sous la forme authentique.
  - La durée du bail est fixée librement par les parties
  - Sauf stipulation contraire des parties, le preneur est tenu de quitter les lieux loués à l'échéance du terme fixé par le contrat sans signification de congé et sans prétendre à l'indemnité d'éviction telle que prévue par le présent code.

- **article 187 ter**
  Les renouvellements des baux conclus antérieurement à la publication visée à l'article 187 bis ci-dessus demeurent régis par la législation en vigueur à la date de la conclusion du bail.

Commentaires

L'article 187 bis consacre la forme authentique du bail commercial. Il indique, par ailleurs, que la durée du bail est fixée librement par les parties, précision utile car la question de la durée du bail n'était traitée que par l'article 175 mais uniquement dans le cadre du renouvellement (sauf accord des parties, la durée du bail renouvelé doit être égale à la durée contractuelle du bail venu à expiration, sans qu'elle puisse être supérieure à neuf ans).

Mais c'est bien en matière de renouvellement des baux commerciaux que les articles en question sont importants dans la mesure où ils suppriment le droit au renouvellement et l'indemnité d'éviction (sauf stipulation contraire des parties) tout en maintenant la législation antérieure pour les baux conclus avant la publication de la loi du 6 février 2005.

Il en résulte deux catégories de locataires commerçants:

- *ceux qui bénéficient du droit au renouvellement (baux conclus avant la loi du6 février 2005 ou baux postérieurs à la loi mais du fait de l'accord du bailleur et du preneur sur le renouvellement)*

- *ceux qui, aux termes des articles 187 bis et 187 ter, ne bénéficient pas du droit au renouvellement.*

Il va de soi que les locataires de la première catégorie deviennent ainsi les heureux bénéficiaires d'une rente (dont le fait générateur est la nouvelle situation juridique et la rareté; cf. Guide 1ère partie Chapitre 3 La formation des prix) qui vient renchérir leur fonds de commerce et leur droit au bail cependant que ceux de la deuxième catégorie ont des perspectives très aléatoires quant à la réalisation, même à vil prix, de leur fonds de commerce et de leur droit au bail devenu symbolique.

Pour les baux antérieurs à la loi du 6 février 2005, l'évaluation du fonds de commerce restera conforme à la méthode exposée pages 192-195.

Pour les baux soumis aux articles 187 bis et 187 ter, la valeur (plus théorique que vénale tant il est vrai que les acquéreurs seront peu nombreux) d'un fonds de commerce se limitera en fait à celle d'un flux financier (suite actualisée de cash-flow) sur la durée du bail restant à courir, majorée d'un droit au bail assez symbolique.

$$\text{Valeur du fonds de commerce} = \underbrace{\sum_{1}^{n} \frac{C.F}{(1+i)^n}}_{\text{cash-flow}} + \underbrace{\sum_{1}^{t} \frac{Lm - L}{(1+g)^t}}_{\text{droit au bail}}$$

C.F : cash-flow moyen sur les trois derniers exercices comptables
n : durée du bail restant à courir
i : taux financier correspondant à la durée n

Lm : valeur locative de marché
L : loyer constaté
t : durée entre la date de l'évaluation et la prochaine révision triennale (art. 193); $t \leq 3$
g : taux immobilier catégoriel

Auteur: Yann VIDREQUIN Expert-consultant Domaines

5ème PARTIE

Les opérations d'expertise immobilière

CHAPITRE 1

Le déroulement de l'expertise immobilière

C'est l'aspect pratique de la réalisation d'une expertise immobilière, depuis le moment où l'évaluateur est missionné jusqu'au dépôt du rapport, qui est présenté dans ce chapitre.

Section 1. La constitution du dossier

L'évaluateur ne peut réaliser sa mission que s'il reçoit communication d'un minimum de documents utiles.

D'une façon générale, l'évaluateur demande la communication de tous documents lui permettant de procéder à:

- *une identification précise du bien* à estimer: titre de propriété, extrait du fichier de la Conservation Foncière, attestation notariée;

- *une appréhension de la consistance des biens*: plans, état détaillé des surfaces, éléments descriptifs et/ou estimatifs en cas de travaux effectués ou à réaliser.

- *une analyse précise des conditions d'occupation*, sous forme d'un état locatif détaillé relatant les caractéristiques de chaque location; en cas de location commerciale, la consultation des baux est très souhaitable.

- *une analyse comptable* (pour les évaluations de fonds de commerce), à partir des trois derniers bilans et comptes d'exploitation.

En outre, et selon les cas, l'évaluateur doit disposer (ou rechercher) les documents ou les renseignements susceptibles de l'éclairer sur la valeur de l'immeuble, tel que certificat d'urbanisme, permis de construire, bilan prévisionnel d'une opération de promotion publique ou privée, lotissement,… la liste des documents utiles pouvant être plus ou moins longue.

Enfin, au niveau de la constitution du dossier, il faut se faire préciser les nom, qualité, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de faire visiter l'immeuble à l'évaluateur.

La constitution d'un dossier aussi complet que possible préalablement à la visite de l'immeuble ne trouve sa pleine utilité que si l'évaluateur dégage le temps nécessaire à une prise de connaissance approfondie de ce dossier.

Il est utile de noter, outre les caractéristiques générales de l'affaire, tous les points qui devront faire l'objet d'une attention particulière lors de la visite tels que distorsions entre le titre de propriété, le cadastre et le bail, anomalies apparentes dans l'état locatif (en ce qui concerne tant la consistance des locaux que les conditions ou niveaux locatifs), constructibilité à vérifier…

Il peut être utile de faire une première recherche dans le fichier de références, éventuellement pour regarder de l'extérieur les biens concernés à l'occasion du déplacement pour visiter l'immeuble à expertiser.

Section 2. La visite de l'immeuble

§ 1. Prévoir le temps nécessaire

La prise de connaissance du dossier permet, en fonction de l'importance et de la complexité de l'affaire, d'évaluer approximativement le temps nécessaire à la visite et aux éventuelles démarches complémentaires à réaliser à l'occasion du déplacement (consultation du cadastre, des documents d'urbanisme, visite à un professionnel local,…)

Mais il est fondamental de prévoir largement son temps car l'expertise immobilière est délicate, nécessitant toute l'attention de l'évaluateur, sans précipitation. L'excès de temps disponible sera toujours bien utilisé en repérant les abords, les avantages et les inconvénients de la situation particulière…

Quant au temps effectivement nécessaire pour la visite, il peut varier dans des limites considérables, depuis la demi-heure pour le petit studio simple à mesurer, à environ une heure pour un appartement de 3 à 5 pièces principales à mesurer, jusqu'à une demi-journée ou même beaucoup plus pour un immeuble de rapport, certains immeubles industriels,…

§ 2. Le déroulement de la visite

Chaque évaluateur conduit la visite de l'immeuble à sa manière, mais il est indispensable de travailler avec méthode, en réalisant les différentes étapes toujours dans le même ordre. Il faut savoir recueillir toutes les informations que son interlocuteur peut apporter (exemple: sur les avantages ou les inconvénients de la situation, sur l'agrément d'un appartement, sur les défauts de conception d'un immeuble de rapport,…) en veillant bien sûr à *en vérifier la pertinence*. Mais il faut aussi ne pas se laisser distraire ou entraîner par son interlocuteur dans des considérations sans intérêt ou de nature à dévier l'attention: il est plus facile qu'on ne le croit d'oublier une pièce ou une annexe lors de la visite d'un logement, ou de se tromper lors d'une mesure.

A titre indicatif, on peut procéder ainsi, pour la visite d'un appartement:

- repérage de la situation, de ses avantages et inconvénients,
- observation extérieure de l'immeuble, côté rue et cour si possible,
- observation des parties communes,
- première visite de l'appartement pour noter la distribution, les aménagements intérieurs, le confort, l'état, la qualité de la distribution (séparation des parties "jour" et des parties "nuit"), l'éclairement,
- deuxième visite pour dresser un croquis et réaliser le mesurage,
- visite des annexes séparées (garage, parking extérieur, cave,…)

On adapte l'ordre des opérations pour les autres types de biens immobiliers.

Au cours de la visite, il faut savoir prendre des notes, là encore avec méthode: la rédaction ultérieure du rapport d'expertise sera facilitée si les informations de même nature sont toujours consignées au même endroit, si l'on prend le temps de noter quelques observations générales, ou de synthèse, qui se retrouveront dans le rapport.

Section 3. L'étude du marché

L'évaluateur, travaillant régulièrement dans la même agglomération ou la même zone géographique, se constitue progressivement une documentation sur le marché immobilier et confectionne, chaque fois que l'occasion lui en est donnée, des fiches manuelles ou informatisées (cf. ci-dessous Chapitre 2; Section 2: Le fichier de références) qui sont transmises au service de la documentation de la wilaya pour alimenter la banque de données immobilières de la DGDN. Il bénéficie, en retour, des fruits de sa contribution et n'a, ainsi, pas de recherches particulières à effectuer pour estimer un immeuble banal.

S'il s'agit d'un bien spécialisé ou si la consultation du fichier est sans réponse probante, l'évaluateur procèdera aux investigations nécessaires (notaires, agents immobiliers,…) pour obtenir des points de comparaison pertinents.

En marge de l'étude de marché, il peut aussi s'avérer nécessaire de s'entourer de l'avis de professionnels spécialisés (autres experts privés ou administrations) pour des cas particuliers (terrains à bâtir à géologie douteuse pouvant nécessiter des fondations spéciales et onéreuses).

Section 4. La rédaction du rapport

§ 1. Diversité des rapports en fonction de la mission et du type d'immeuble

Nous proposons que le rendu des conclusions puisse être exprimé dans deux formats:

- ***des rapports d'expertise détaillés pour les propriétés bâties et les terrains à bâtir***

> Propriétés bâties

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

Direction Générale **du Domaine National** **Wilaya de** **Inspection de**	Organisme consultant Demande n°

RAPPORT ESTIMATIF

		SUPERFICIE	
Rédacteur du rapport:		Terrain	Constructions
PROPRIETES BATIES DESIGNATION Adresse Consistance Cadastre Servitudes			

PLAN

Plan du cadastre
ou croquis coté

Si le plan ne peut être tracé à cet endroit, utiliser le feuillet intercalaire

Nature des constructions et des équipements	
Origine de propriété	
SITUATION Localité Quartier Immeuble	
DESCRIPTION DES LOCAUX Appréciation qualitative et état des biens au moment de l'expertise: condition générale du bien appréciation intérieure surfaces	

DISTRIBUTION DES LOCAUX et ETAT LOCATIF

Bât.	Etage	Désignation des locaux	Nature des locations - Baux	Revenu	
				Constaté	Evalué

Pour les immeubles de rapport importants utiliser le feuillet intercalaire

Total

ESTIMATION

(utiliser au moins deux des méthodes ci-dessous)

ESTIMATION PAR COMPARAISON
Prix moyens par m², terrain intégré

Nature locaux	SDHOP	SUP	S. HAB.	Prix unitaire	TOTAUX
				Valeur totale	

VALEUR VENALE DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS

					TOTAUX
Terrain					
	Bâtiments	S. HO	Planchers	Prix unitaire	
Constructions					
				Valeur totale	

ESTIMATION PAR LE REVENU

Revenu brut

Charges
- Impôts
- Assurances
- Entretien
- Gestion

Revenu net

Taux %

Valeur vénale

Estimation adoptée par rapprochement des deux chiffres obtenus

Pourcentage de propriété

Valeur de la partie divise

Observations complémentaires (s'il y a lieu utiliser le feuillet intercalaire)

Date et signature

Avis du Chef de Section	Visa du Chef de l'Inspection
Avis du Chef de Bureau	Visa du Directeur des Domaines
Avis du Chef de Service	

> **Terrains**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère des finances

Direction Générale du Domaine National

Wilaya de

Inspection de

ORGANISME CONSULTANT:

Demande n°

Evaluation DGDN

Rapport d'expertise TERRAIN

☐ **Visite complète** **Date de la visite:**

☐ **Etude sur pièces**

1. Identification

1.1. Adresse:

1.2. Références cadastrales:

---

2. Régime de détention :

☐ pleine propriété
☐ copropriété horizontale (lots)
☐

---

3. Type de bien :

☐ terrain à bâtir pour maison individuelle
☐ terrain à bâtir pour ensemble immobilier collectif :
☐ terrain industriel

---

4. Constructions existantes

☐ à démolir *(coût de démolitions à prendre en compte dans le § 9. Estimation)*

☐ à conserver *(à prendre en compte dans les § 7 et 9. Estimation)*

---

5. Qualités intrinsèques (superficie et configuration):

(plan cadastral ou plan de masse)

6. Locations et servitudes

@ ☐ néant

@ ☐

---

7. Equipements:

Eaux usées	☐	Gaz	☐	voirie	☐
Adduction d'eau	☐	Electricité	☐		☐

---

8. Urbanisme (analyse complète des données de la réglementation d'urbanisme: POS, COS,…)

---

9. Situation géographique (emplacement, environnement, équipements publics, desserte par les transports en commun,…)

(plan de situation)

---

10. Estimation:

10.1 Lot de terrain à bâtir: *estimation au mètre carré de surface brute*

Références par rapport au marché:

Valeur unitaire adoptée: DA/m²

Valeur vénale du terrain: m² x DA = DA arrondi à DA

10.2 Terrain à bâtir pour immeuble collectif: *estimation par la méthode dite de la charge foncière*

Dans la situation du terrain étudié, les professionnels s'accordent à retenir une charge foncière brute de l'ordre de DA par m² de SDHO ainsi qu'en témoignent les références ou les études du marché ci-après:

Charge foncière unitaire adoptée: **DA**

A partir des renseignements figurant aux § 4 et 7, la surface développée hors œuvre maxima des constructions que le terrain serait autorisé à recevoir ressort à

Surface du terrain m² x COS % = m² DHO
à déduire (le cas échéant cf. § 4) la SDHO des constructions existantes m² DHO

Solde de la SDHO à retenir pour l'estimation **m² DHO**

Valeur vénale du terrain: charge foncière unitaire DA x m² DHO = DA

☐ à déduire: coût de la démolition des constructions existantes (cf. § 4) DA

☐ à ajouter: valeur des constructions existantes à conserver (cf. § 4)
m² DHO à DA = DA

Estimation adoptée **DA**

arrondie à **DA hors droits**

Nom de l'évaluateur:

Date / Signature :

Avis du Chef de Section	Visa du Chef de l'Inspection
Avis du Chef de Bureau	Visa du Directeur des Domaines
Avis du Chef de Service	

Mode d'emploi du rapport Terrain

1. Identification

Indiquer l'adresse complète et, le cas échéant , le nom du lotissement et le (ou les) numéro de lot.

2. Régime de détention

Dans le cas d'une copropriété horizontale, on aurait la rédaction suivante:

Dépendant d'un terrain de 5850 m² en copropriété (règlement de copropriété en date du ….; publié à la Conservation Foncière de … le …) et divisé en dix lots privatifs,

Lot n°2: parcelle de 503 m²

La case libre est réservée à l'indivision et à la nue-propriété

3. Type de bien

Si l'affectation du terrain à un programme immobilier vertical ou horizontal (ensemble pavillonnaire) est connue, on portera la mention "vertical" ou "horizontal"

4. Constructions existantes

- Constructions à démolir:

  Une description succincte suffira mais on vérifiera que les données d'urbanisme ne font pas obstacle à la démolition (ex: monuments historiques protégés);

  L'élément essentiel pour l'évaluation est la connaissance du coût de démolition qui sera imputé au § 10; dans le cas de constructions importantes, la saisine d'un spécialiste sera peut-être nécessaire.

- Constructions à conserver

  Les bâtiments existants feront l'objet d'une description complète: nature des constructions, état général, travaux à prévoir, distribution, surface développée HO, terrain d'assiette en jouissance (le cas échéant)

  Le renseignement de cette section est important à deux titres:

  - Au § 7 (avec reporting au § 10), la SDHO des bâtiments conservés viendra en déduction de la surface "constructible" autorisée par le POS
  - Au § 10, il servira à évaluer ces bâtiments conservés

5. **Qualités intrinsèques:** cf. Guide 2ème partie Chapitre 2 Section 1

6. Locations et servitudes

On apportera une attention particulière aux baux long terme constitutifs de droits réels (cf. Guide 2ème partie Chapitre 3 Section 1)

7. Equipements

On apportera toutes précisions utiles concernant la **voirie** de desserte qui constitue l'élément clé de la valorisation d'un terrain à bâtir.

8. Urbanisme

Un terrain n'a pas la même valeur selon qu'il est constructible ou non, selon ce que l'on peut y construire (une ou plusieurs maisons, un immeuble collectif de 500 ou 1000 m² DHO. Il en résulte que l'expert ne peut pas une évaluation fiable sans avoir vérifié la constructibilité d'un terrain.

La démarche minimale est la **consultation des documents d'urbanisme en vigueur**; à défaut, il existe des aléas qui doivent conduire l'évaluateur à la plus grande prudence dans la formulation de ses conclusions.

Il sera beaucoup plus satisfaisant pour l'expert de disposer:

- d'un permis de construire mais l'expert ne dispose que très exceptionnellement d'un tel document

- d'un **certificat d'urbanisme** de faisabilité de l'opération

9. Situation géographique

Il faut juger de la situation d'un emplacement urbain ou d'un terrain à bâtir à deux points de vue: la situation inter-urbaine ou situation générale et la situation intra-urbaine ou situation particulière (cf. Guide 2ème partie Chapitre 1)

10. Estimation

10.1 Lot de terrain à bâtir: *estimation au mètre carré de surface brute* cf. Guide 4ème partie chapitre 1 Section 3

10.2 Terrain à bâtir pour immeuble collectif: *estimation par la méthode dite de la charge foncière (prix du terrain ramené au mètre carré de surface hors œuvre développée constructible).*

Rappelons le principe exposé dans le Guide 4ème partie Chapitre 1 Section 3. Ayant analysé avec le plus grand soin les règlements d'urbanisme, les projets et les réalisations immobilières récentes occupant les terrains au maximum de leurs coefficients d'occupation des sols (COS), l'expert calcule ou note d'abord la surface développée hors œuvre des constructions possibles ou implantées sur les terrains qui lui servent de termes de comparaison. En divisant les prix de vente de ces terrains par ces surfaces, il obtient, pour ses termes de comparaison, des prix au mètre carré développé de surface constructible.

On définit ainsi la *charge foncière,* pour un emplacement déterminé, comme étant la *quote-part de la valeur du terrain rapportée au mètre carré de surface développée hors œuvre des constructions* réalisées ou susceptibles d'être réalisées sur cet emplacement.

$$\frac{\text{prix du terrain brut, libéré et nu}}{\text{nombre de mètres carrés H.O développés constructibles}}$$

Cette charge foncière dépend essentiellement du prix de vente possible, dans le marché local, du mètre carré de local construit.

A partir des renseignements figurant au § 7, l'évaluateur détermine ensuite approximativement ce qu'il est possible de faire sur le terrain à estimer et la surface développée hors œuvre maxima des constructions que ce terrain serait autorisé à recevoir.

Et l'estimation se réduit finalement à une simple règle de trois.

- ***un certificat d'expertise pour les maisons et appartements (biens immobiliers courants)***

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère des finances
Direction Générale du Domaine National

Wilaya de

Inspection de

ORGANISME CONSULTANT:

Demande n°

Evaluation DGDN

Certificat d'expertise MAISON / APPARTEMENT - Version simplifiée

Adresse de l'immeuble :

Type d'immeuble : ☐ maison ☐ appartement

Date de la visite : **Visite complète** ☐ **Visite extérieure** ☐

1. Eléments Juridiques :

Régime de détention : ☐ pleine propriété ☐ copropriété: lots n° Date de construction :

Conformité (pour les biens < 5 ans) :

☐ Certificat délivré : ☐ consulté sur place ☐ non disponible le jour de la visite

☐ Certificat non délivré : ☐ refus de conformité motifs de refus:

---

2. Situation géographique (compléter chaque élément : emplacement, environnement, équipements publics et locaux, desserte par les transports en commun)

Commentaires (avantages ou inconvénients de la localisation, risque particulier à proximité…) :

3. Appréciation générale :

☐ emplacement très satisfaisant ☐ emplacement satisfaisant ☐ moyen ☐ médiocre ☐ secteur isolé

---

4. Terrain : (spécificités, accès, relief, clôture…)

5. Surface totale du terrain : m² **6. Références cadastrales** : ☐ Section : n°

☐ Cadastre non disponible

---

7. Facteurs spécifiques de risque (bien situé en zone inondable, problème de structure lié au mouvement du sol, zone de carrières… voir notice) **:**

8. Pour les appartements en immeuble collectif :
Etage appartement :
Nombre approximatif d'unités d'habitation : dans un immeuble de étages.

9. Construction : (bâtiment principal)

Murs périphériques (ossature) : Etat :
Façade (revêtement) : Etat :
Toiture : Etat :
Menuiseries extérieures : Etat :
Autres commentaires :

Pour les immeubles : Parties communes:
Standing immeuble : ☐Très bon ☐Bon ☐ Courant ☐Faible ☐Modeste
Etat général et entretien :
Equipements communs (interphone, gardien, ascenseur…) :
Travaux prévus sur les parties communes :

---

10. Répartition des pièces : (décrire les différents étages et l'usage des pièces de chaque niveau)

---

11. Annexes (terrasse, caves, parking, etc….) : (inclus dans les évaluations)

---

12. Surface des biens :

- Surface habitable: m² Surface des **annexes** : m²

- Surface développée hors œuvre pondérée (SDHOP): m²

---

13. Types d'équipements : (constatés ☐ présumés ☐)

Eaux usées : ☐ Gaz : ☐ Eau chaude : ☐

Adduction d'eau : ☐ Electricité : ☐ Chauffage : ☐ Isolation : ☐

---

14. Appréciation qualitative et état des biens au moment de l'expertise (condition générale du bien, appréciation intérieure, disposition, équipements.)

Etat général : ☐ très bon ☐ bon / acceptable ☐ insuffisant / vétuste ☐ non habitable

---

15. Travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité ou de sauvegarde du bien indispensables

Coût estimé des travaux : ~ DA T.T.C.

16. Travaux de confort et d'amélioration non indispensables

---

17. Quel est le loyer de marché pour ce type de bien ? : Loyer réel (si existant) DA H.C. par mois.

Loyer de marché DA H.C. par mois.

Appréciation du marché locatif : ☐ demande très soutenue ☐ soutenue ☐ faible ☐ inexistante

Si le bien est loué indiquer les conditions de la location (analyse succincte du bail) :

---

18. Place des biens sur le marché : (facteurs pris en compte dans le montant de l'évaluation)

(a) Facteurs négatifs :

(b) Facteurs positifs:

(c) Autres facteurs importants
(Indiquer ici les facteurs importants qui n'ont pas déjà été mentionnés)

---

19. Evaluation

Base d'évaluation : ☐Libre ☐Loué ☐Partiellement loué

- Estimation par prix moyens

☐ au m² habitable (annexes intégrées); valeur unitaire: DA

☐ au m² de SDHOP (terrain intégré); valeur unitaire: DA

m² à DA = DA

- Estimation par capitalisation du revenu constaté et estimé

Loyer annuel constaté ☐ et estimé ☐: DA

Taux adopté: % ; Justification du choix:

- Estimation adoptée par rapprochement des deux chiffres ci-dessus: DA arrondi à ______DA (hors droits)

- Vente du bien: ☐ aisée ☐ incertaine ☐ difficile

---

20. Eléments de référence (Fournir au minimum deux références en précisant la date, l'adresse, la contenance du terrain, les surfaces - habitables ou DHOP - et le prix) :

Mutation (date)	*Adresse*	*Surface terrain*	*Surface habitable*	*SDHOP*	*Prix*

Nom de l'évaluateur :

Date / Signature :

Avis du Chef de Section	Visa du Chef de l'Inspection
Avis du Chef de Bureau	Visa du Directeur des Domaines
Avis du Chef de Service	

Mode d'emploi du rapport simplifié
Maison - Appartement

Ces notes ont été faites pour les évaluateurs de la DGDN dans le but de servir de guide pour remplir l'imprimé d'évaluation simplifié.

Chaque évaluateur est responsable de la manière dont il va réaliser la visite des biens à étudier et préparer le rapport d'évaluation de la façon la plus appropriée à chaque cas.

La matrice de rapport ne doit pas être modifiée dans sa présentation, si des informations complémentaires étaient nécessaires, une note additionnelle peut être préparée.

La visite

Toutes les spécificités de la visite doivent être clairement mentionnées. Par exemple, quand l'évaluation ne peut être faite que de façon limitée, cela doit être indiqué.

1. Eléments juridiques

➢ **Régime de détention**

Il doit être uniquement répondu par "pleine propriété" ou "copropriété"
Si les informations nécessaires ne sont pas facilement accessibles ou si le régime foncier peut affecter la facilité de revente du bien (usufruit, indivision), il faut en faire part au § 18 (a) de façon à ce que, si nécessaire, d'autres recherches et éclaircissements puissent être demandés.

➢ **Date de la construction**

Une année approximative à plus ou moins 5 ans sera suffisante. Dans le cas des maisons d'époque ancienne, une estimation d'ordre plus général suffira (ex: demeure du 16ème siècle)

Pour les biens neufs, il faut préciser la date d'achèvement ou de livraison potentielle ainsi que, le cas échéant, l'état d'avancement du programme

➢ **Certificat de conformité**

Pour les immeubles neufs ou récents (moins de 5 ans), le contrôle du document de conformité est impératif. En cas d'absence, il faut en identifier le motif : pas de dépôt de la DAT, certificat de non-conformité, etc,…, et l'inscrire sur l'évaluation.

Dans le cas où nous sommes dans l'attente de la conformité, (dépôt de la DAT de moins de 3 mois), l'évaluateur peut de son point de vue et sans préjuger aucunement de la décision administrative, donner son avis sur la réalisation actuelle par rapport au PC.

2. Situation géographique

Commentaires relatifs à l'environnement des biens, la localité et l'infrastructure (c'est-à-dire magasins, écoles, transports publics, routes et réseaux de voies ferrées, aménagements de loisirs).

Il faudra également indiquer tous les facteurs environnementaux qui pourraient affecter de façon importante la capacité de revente du bien (ex: routes encombrées, station service, usine,…Ces facteurs doivent être reportés au § 18 (a)

Dans les commentaires, l'évaluateur doit prendre en compte les risques spécifiques

3. Appréciation générale sur la situation générale et particulière

L'évaluateur donne une appréciation personnelle sur la qualité de l'emplacement

4. Terrain

L'évaluateur devra fournir des informations sur le terrain de type: forme, configuration, clôtures, dénivelés, accès, pièces d'eau, plantations, etc,…S'il existe une servitude de passage ou des terrains non contigus à la parcelle principale, ces informations doivent être reportées § 18 (a).

Normalement (à la différence du rapport complet) un plan de parcelle n'est pas requis. Cependant, si l'évaluateur pense qu'un plan est essentiel pour la compréhension du rapport, il pourra en adjoindre un sur une feuille annexée au rapport.

5. Surface totale du terrain

L'évaluateur doit vérifier la cohérence entre la superficie du terrain annoncée dans le titre et celle visible lors de la visite; en cas de doute un mesurage ou un contrôle au cadastre peut s'avérer nécessaire. Les parcelles indépendantes peuvent faire l'objet d'une note spécifique.

6. Références cadastrales

L'évaluateur portera les références cadastrales du terrain s'il en dispose. Aucune recherche n'est demandée au service du cadastre, sauf demande spécifique du Service.

Si des différences apparaissent entre la mesure du cadastre et celle d'un géomètre expert, une mention spécifique devra être consignée au § 4

7. Facteurs spécifiques de risque

L'évaluateur indiquera ses commentaires relatifs aux risques spécifiques de type "assurances": maison construite en zone "non re-constructible" après incendie, présence d'arbres dont les racines sont à proximité des fondations, etc,…

Il faut également indiquer des réserves si:

- l'évaluateur a connaissance d'une utilisation précédente du terrain dangereuse (dépôt d'hydrocarbures, pollution du sous-sol,…)
- le terrain présente des risques naturels particuliers (zone séismique, zone inondable, …)
- l'immeuble est situé dans une zone environnementale dangereuse (usine chimique,…)
- l'immeuble est situé dans un périmètre de protection immobilière (monuments historiques, ..)

8. Pour les appartements en immeuble colllectif

Indiquer l'étage où se trouve l'appartement et, dans l'immeuble, le nombre approximatif d'appartements et le nombre d'étages

9. Construction

- **Murs périphériques**

  Décrire la construction et les matériaux et donner un avis sur leur état d'entretien. Au cas où la nature des murs principaux ne pourrait être certifiée par une simple inspection visuelle, donner un avis personnel indiquant ce que semble être ce type de construction après mesure des murs et en fonction de données du marché local.

- **Façades**

  Le revêtement réel (ex: murs enduits de ciment, briques, pierres, torchis, etc,…) doit être indiqué. La présence de fissures doit être également indiquée ainsi que leur gravité avec reports éventuels aux § 14, 15 et 18 (a)

- **Toiture**

  Décrire la couverture, (ex: toit à quatre pans couvert de tuiles). Si la couverture ne peut être aperçue, l'évaluateur devra donner un avis personnel sur ce que semble être la toiture ou indiquer "toiture non visible" ou "partiellement visible"

- **Menuiseries extérieures**

  Descriptif des matériaux et de leur état

Pour les immeubles: parties communes
L'évaluateur doit effectuer une visite complète de l'immeuble (du sous-sol au dernier étage) et donner une appréciation de l'entretien des parties communes et des prestations. Lister les équipements collectifs, s'informer des travaux prévus.

10. Répartition des pièces

Identifier clairement la localisation des pièces au sein du logement. Exemple:

- Sous-sol:	2 caves
- Rez-de-chaussée:	entrée, salle de séjour, cuisine
- 1er étage:	palier, 3 chambres, salle de bains, WC séparés
- 2ème étage:	2 chambres

Il est demandé aussi que soit fait mention d'une utilisation actuelle inhabituelle d'une pièce par rapport à ce pour quoi elle a été conçue (ex: pièce au 1[er] étage utilisée comme cuisine).
Il est demandé de ne pas faire mention des jardins, garages et dépendances au sein de cette section.

11. Annexes (caves, garages, granges, constructions annexes)

Un descriptif et une localisation de chaque annexe est demandé avec, éventuellement, les éléments d'équipement.

L'évaluateur doit indiquer si des annexes peuvent être transformées en logement et dans quelles conditions.

Garage: indiquer le type de construction, s'il est conçu pour une ou plusieurs voitures, intégré, annexé au bâtiment principal, faisant partie d'une rangée de garages. Ex: garage en annexe pour une voiture en briques sous terrasse ou garage 2 voitures indépendant, en parpaings avec couverture tuiles

Indiquer également les autres dépendances: terrasses, balcons,…

S'il n'y a pas de dépendances, indiquer "néant"

12. Surface des biens (cf. Guide de l'Evaluateur DGDN)

Le calcul doit être basé sur la surface habitable pour les appartements (ne pas détailler par pièces), c'est-à-dire la surface totale de toutes les pièces avec une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m. Les surfaces des annexes (garages, terrasses, balcons,…) devront être regroupées de manière séparée.

Pour les maisons, on utilisera la surface développée hors-œuvre pondérée (SDHOP).

13. Equipements

Eaux usées: indiquer : si l'assainissement est urbain ou privé (ou aucun)
Adduction d'eau: indiquer si eau de ville ou privé (ou aucun)
Chauffage: décrire le système et le combustible utilisés (ex: chaudière gaz avec radiateurs)

14. Appréciation qualitative et état des biens au moment de l'expertise

Cette section doit donner une description globale du bien et de sa condition. Les commentaires doivent être concis et d'ordre général sur les biens: le terrain, les gros-œuvre et second-œuvre, l'intérieur, la disposition des pièces (la séparation des "fonctions jour" et des "fonctions nuit" du logement), les éléments d'équipement

Pour les appartements dépendant d'immeubles en copropriété, on ajoutera un paragraphe sur l'entier immeuble, les parties communes et les équipements collectifs.

15. Travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité ou de sauvegarde indispensables

Il sera indispensable de s'interroger sur les possibilités de revente du bien immobilier s'il apparaît que son état général nécessite une remise aux normes minimales d'habitabilité ou de confort voire des travaux de sauvegarde (travaux qui, s'ils n'étaient pas réalisés pourraient entraîner une dégradation rapide des biens et une perte de sa valeur marchande.

Une approche chiffrée de ces travaux doit être faite par l'évaluateur.

Ne sont pas pris en compte dans cette section: les travaux d'embellissement (papier, moquette, peinture,…) et les travaux non indispensables.

16. Travaux de modernisation et d'amélioration non indispensables

Doivent être mentionnés dans cette section des travaux de rénovation ou de modernisation qui ne sont pas absolument indispensables pour la revente du bien ou pour le rendre habitable mais qui informent sur l'état général (ex: rénovation d'une salle de bains)

17. Loyer

L'évaluateur doit indiquer :

- le loyer réel hors charges, si celui-ci existe (on indiquera la date et la durée du bail)
- quelle est la valeur locative de marché du bien (indépendamment du loyer déjà existant)
- la qualité du marché locatif pour ce type de bien
- si les charges sont plus élevées que la moyenne

18. Place des biens sur le marché

- **(a) Facteurs négatifs: *contraintes importantes liées à l'environnement ou au bâtiment***

  L'évaluateur doit noter ici les éléments négatifs qui auront un impact sur la valorisation du bien

  - éléments physiques (défaut de construction)
  - éléments environnementaux (proximité d'une usine, d'une ligne à haute tension,…)
  - éléments juridiques (servitude, bail emphytéotique, indivision,…)
  - autres éléments…

  On décrira les facteurs défavorables et leurs effets à la fois sur la capacité de revente sur le marché et sur la valeur.

- **(b) Facteurs positifs**

  L'évaluateur décrira tous les éléments qui contribuent à valoriser le bien favorablement par rapport à un autre bien standard équivalent

- **(c) Autres facteurs importants**

  Tous les facteurs ayant un impact important sur la valorisation, sur l'utilisation et l'occupation du bien

19. Evaluation

Si la visite des lieux a été effectuée par un agent de démarches et de constatations, cette section est toujours réservée à un évaluateur

Base d'évaluation

La propriété doit être évaluée "libre" d'occupation si elle est occupée (ou destinée à être occupée) par le propriétaire.

Cocher l'hypothèse retenue.

Méthodes d'estimation

L'approche par **comparaison** est impérative avec la communication des éléments comparatifs en § 20.

L'approche par **capitalisation** du revenu constaté ou estimé est requise. C'est la synthèse des deux valeurs qui figurera sur l'estimation (on arrondira le résultat final au K DA).

Les autres méthodes (sol et constructions, actualisation du prix pour les acquisitions datant de moins de deux ans, etc,..) ne peuvent servir que de recoupement (sur le "brouillon"d'étude) et ne doivent pas figurer sur l'estimation.

20. Eléments de référence

Indiquer au minimum deux références de ventes utilisées comme termes de comparaison pour l'évaluation.



§ 2. Liste de quelques erreurs trop communes dans un rapport d'expertise

Dans le seul but d'attirer l'attention des jeunes évaluateurs, nous recensons ci-après quelques erreurs classiques, et qu'il est facile d'éviter avec un peu de rigueur dans ses modes de travail.

➢ ***Erreurs d'analyse***

- mauvaise prise en compte d'hypothèses entre l'immeuble à estimer et les références,
- analyse trop superficielle du marché ou des points de comparaison,
- prise en compte d'hypothèses non-conformes au marché pour étayer l'estimation,
- *référence à des moyens statistiques indiquant des prix moyens alors que l'immeuble n'est pas obligatoirement "moyen",*
- analyse superficielle des baux (conditions particulières, insertion des loyers constatés dans le marché locatif),
- confusion entre taux de capitalisation et taux de rendement,
- absence de vérification de la cohérence des résultats, faute d'avoir confronté ceux d'au moins deux méthodes d'estimation.

➢ **Erreurs matérielles**

- erreurs de dactylographie,
- erreurs matérielles dans la description de l'immeuble (d'où l'intérêt de bien prendre des notes lors de la visite),
- reprise en traitement de texte de phrases non pertinentes pour l'immeuble étudié,
- erreurs de calcul.

CHAPITRE 2

Les outils de l'évaluateur en matière immobilière

Section 1. Documentation

§ 1. Fonds documentaire

L'étude des facteurs physiques, économiques, juridiques et fiscaux de la valeur a mis en évidence la nécessité pour l'évaluateur de suivre en permanence les évolutions de l'environnement immobilier, ce qui implique de participer à des actions de formation continue.

Au-delà de la formation continue indispensable, l'évaluateur doit avoir accès en permanence à un *fonds documentaire* minimal (documentation régionale et locale).

A titre indicatif, car les besoins de chacun ne sont pas les mêmes, on peut évoquer quelques orientations pour la constitution d'un fonds documentaire

- ouvrages et documents techniques
- études économiques régionales, locales,
- études et publications concernant la construction
- ouvrages de droit (urbanisme, droit des locations, droit fiscal,…)

La lecture de la presse en général et spécialisée (suppléments consacrés à l'immobilier) est indispensable.

A côté des livres ou publications dont le contenu perd de son actualité à la vitesse des évolutions législatives ou réglementaires, l'évaluateur lira avec profit un Bulletin d'information qui pourrait être édité périodiquement par le service central de la documentation immobilière de la DGDN (informations juridiques et techniques, ventes de biens spéciaux dépendant d'un marché national,…)

L'évaluateur inclut dans sa documentation des documents cartographiques: cartes routières et de villes,…

§ 2. Fichier de références

L'évaluateur doit rechercher, analyser et enregistrer toutes les mutations (ventes ou locations) dont il peut avoir connaissance afin d'alimenter la banque de données immobilières de la DGDN dont il sera en retour le bénéficiaire.

L'informatique offre des possibilités de recherche et de tri multicritères, dans la mesure où le logiciel a été bien conçu et chaque mutation correctement renseignée. Ne jamais oublier que le meilleur fichier ne pourra fournir que ce qu'on y aura introduit.

A titre indicatif, nous proposons quatre modèles de fiches concernant les biens les plus courants qui pourraient servir de base à la confection d'un fichier immobilier opérationnel.

Fiche de documentation statistique pour un appartement

A
année de confection de la fiche
Commune
N°
Rue
Nom de la voie
situation générale note 1 à 5
Sit. G
Sit. P
Quartier ou nom de l'ensemble
situation particulière note 1 à 5
Wilaya
Lot
Droits
Bâtiment
Escalier
Etage
Repère
avec ascenseur sans
acq. amiable adjudication licitation,…
ORIGINE
Rédacteur de l'acte:
A.A. 1
Adj. 2
Autre 3
date
Prix réel
L 1
OA 2
OT 3
Distribution
S. utile
m2
p(1)
A l'unité
(1) cuisine comprise
prix hors frais
retenir la s. hab; les annexes très valorisantes seront indiquées dans la distribution
Date
catégorie
entret
CC
San.
val. loc.
Loyer
/an
/an
date de la construction
note de 1 à 3 selon catégorie
nombre de pièces prix /pièce
note de 1 à 3
0 pas d'équipement
1 équipement insuffisant
2 équipement satisfaisant

Situation particulière
La notation de 1 à 5 consiste à pondérer la situation de l'appartement
Parmi les avantages: situation sur rue calme, vue, ensoleillement, jardin ou terrasse privatifs, ravalement récent et surtout étage élevé avec ascenseur.
Parmi les inconvénients: situation en rez-de-chaussée, local sombre, sur cour peu agréable, vues déplaisantes, bruits et odeurs immédiats, étage élevé sans ascenseur, entretien insuffisant de l'entier immeuble.

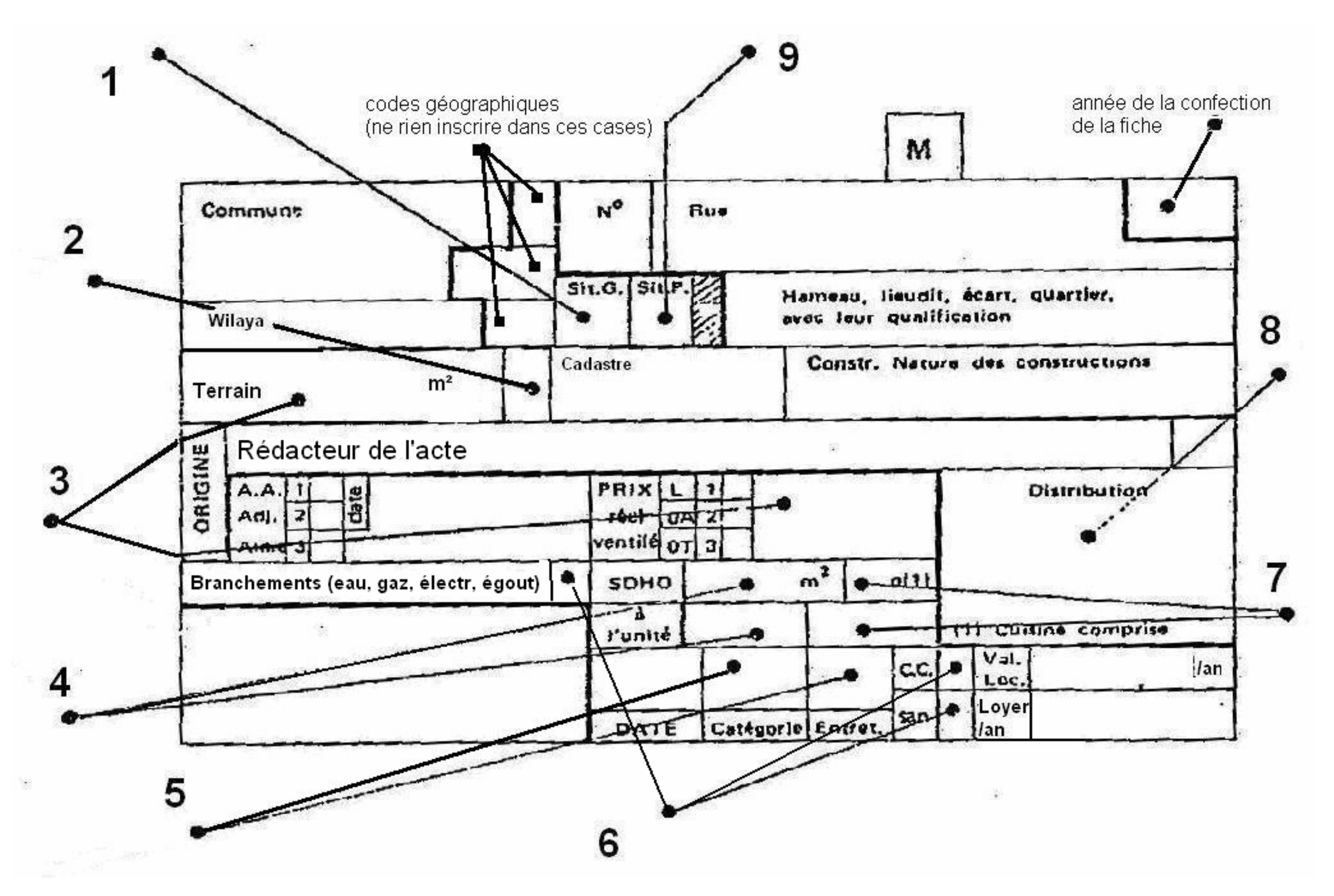
Date de la construction
Mettre dans tous les cas une date chiffrée, même approximative (exemple 1900); l'ordinateur ne comprend que ce langage

Catégorie
Les catégories sont les suivantes:
- Type standing: noté 1
- Type amélioré: noté 2
- Type économique: noté 3

Distribution
Comme dans les rapports. Utiliser des abréviations (SB, SE, CH, etc…) vu le peu de place.

Prix (L = libre ; OA = occupé par l'acquéreur ; OT = occupé par un tiers)
Si le prix réel diffère du prix à l'acte, mettre exclusivement dans la case le prix réel toutes explications sur le prix à l'acte et l'appréciation du prix réel (cher, etc,..) étant reportée au verso de la fiche

Fiche de documentation statistique pour une maison



1. **Situation générale**
   Note de 1 à 5

2. **Code "forme" du terrain**
   R : terrain régulier
   I : terrain irrégulier
   A : terrain d'angle

3. **Terrain/prix**
   La ventilation éventuelle du terrain, dans le cas où une partie de celui-ci possède une valeur détachable de la maison et du reste du terrain y intégré est expliquée dans la 4ème partie du Guide / Chapitre 1 / Section 2

   L = libre ; OA = occupé par l'acquéreur ; OT = occupé par un tiers

4. **SDHOP**
   Dans le cas d'une maison non visitée, si l'on ne connaît pas la SDHOP, barrer chacune des cases d'une croix

5. **Catégorie et Entretien**
   Note 1 à 3.

On retiendra les catégories suivantes:

- Type standing noté 1
- Type amélioré noté 2
- Type économique noté 3

6. **Sanitaire, chauffage et branchements**
   0 = pas d'équipement
   1 = équipement insuffisant
   2 = équipement satisfaisant

7. **Pièces**
   Il demeure entendu que le calcul du nombre de pièces ne doit intervenir ici que s'il caractérise suffisamment la maison considérée. Dans le cas de nombreuses annexes, pièces secondaires, etc,…il est préférable d'exclure des données informatiques ces cas aberrants et, en conséquence, de barrer d'une croix chacune de ces cases.

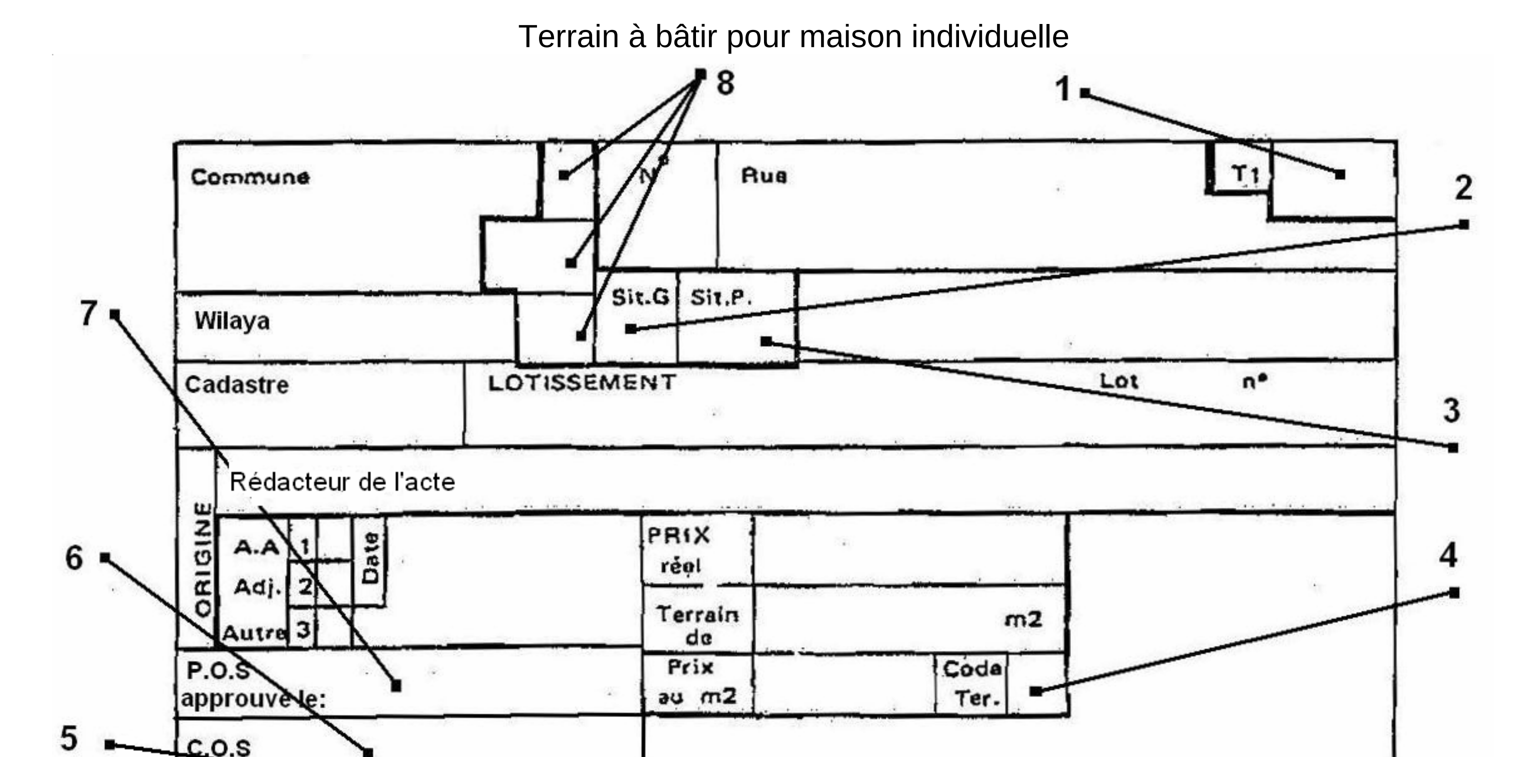
8. **Distribution**
   Distribution classique par niveau. Renvoyer la distribution au verso si la maison est trop importante.

9. **Situation particulière**
   La note de la situation particulière (1 à 5) synthétise ici:

   - d'une part le voisinage immédiat
   - d'autre part la qualité des annexes non bâtie de la maison

   On retiendra donc, parmi les avantages, outre les qualités de vue et d'ensoleillement, la présence de larges voies d'accès et d'espaces immédiats bien aménagés ou spécialement agréables, et la présence de dépendances non bâties telles que jardin, cour, lorsque le fait est peu courant pour la catégorie à laquelle appartient la maison ou encore la possibilité de garage lorsque celle-ci constitue une plus-value pour le type de maison considéré. Parmi les inconvénients, l'accès difficile, les bruits locaux, les mauvaises odeurs, la promiscuité, les vues déplaisantes, la mauvaise exposition, l'absence d'espaces libres immédiats ou de dépendances non bâties habituelles, cour, jardin selon les cas.

Terrain à bâtir pour maison individuelle



1. **Année de confection de la fiche**

2. **Situation générale**
   Note de 1 à 5
   Appréciation du quartier et de la rue: accès plus ou moins facile, proximité des écoles, des centres de culte, des spectacles, des commerces, des transports publics,…

3. **Situation particulière**
   Note de 1 à 5
   Topographie, densité des constructions, vues, existence d'espaces verts ou, au contraire, d'activités polluantes ou dépréciatives, réseaux et branchements,…

4. **Code forme du terrain**
   R = régulier ; I = irrégulier ; A = angle

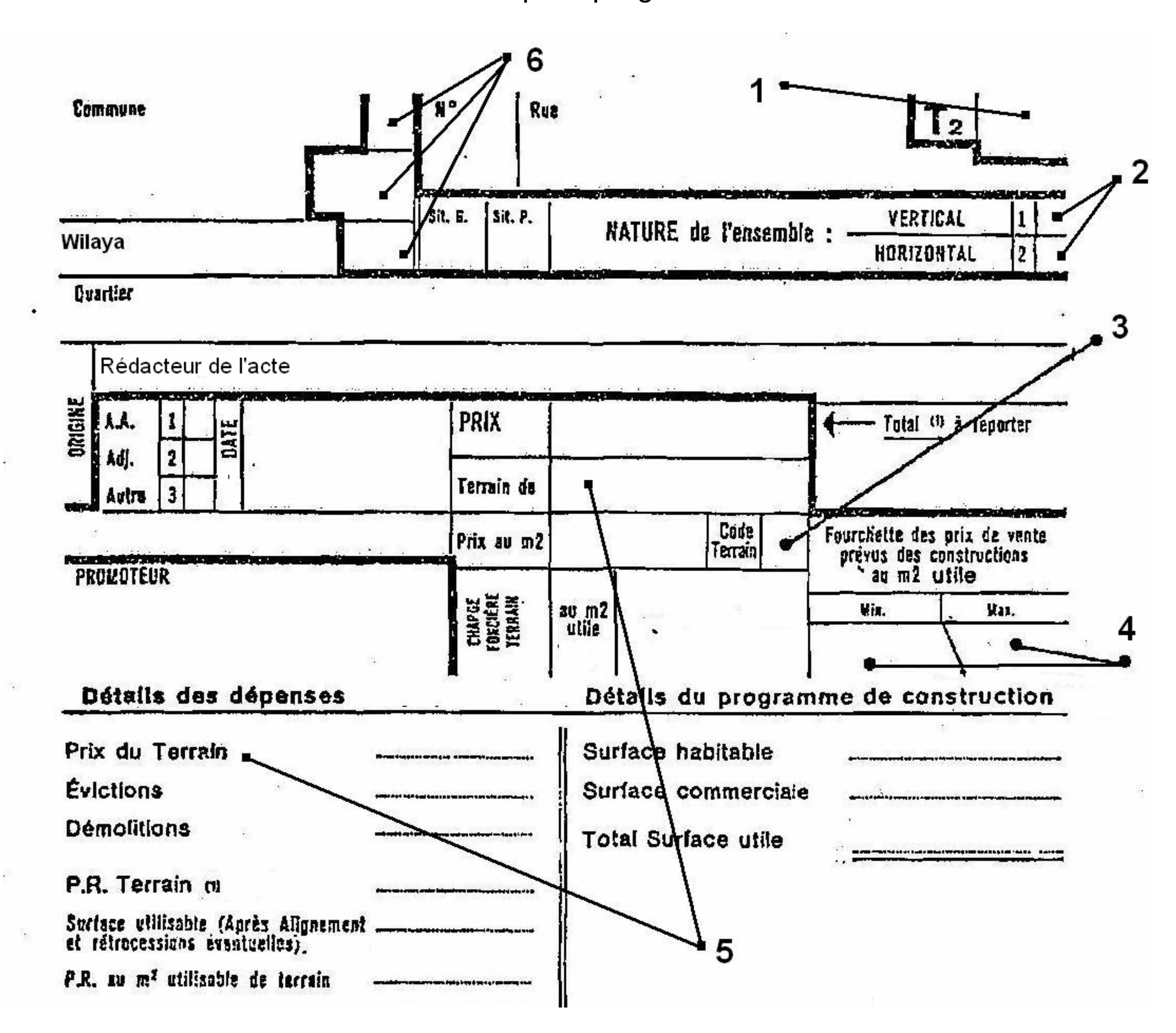
5. **Branchements**
   0 = pas d'équipement
   1 = équipement insuffisant
   2 = équipement satisfaisant

6. **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**
   C'est le paramètre clé pour déterminer la "constructibilité" d'un terrain à bâtir. Il figure dans la nomenclature du Plan d'Occupation des Sols (POS)

7. **Date d'approbation du POS**
   Ce renseignement atteste que le POS a été consulté directement ou indirectement (certificat d'urbanisme)

8. **Codes géographiques réservés au service de la documentation** (ne rien inscrire dans ces cases)

Terrain à bâtir pour programme collectif



1. **Année de confection de la fiche**

2. **Cette fiche correspond à deux modèles, l'un pour ensemble "vertical", l'autre pour ensemble "horizontal" (pavillonnaire)**

   Cocher la nature de l'ensemble concerné
   Dans le cas d'ensembles mixtes, on choisira le modèle qui correspond aux éléments dominants du programme (verticaux ou horizontaux). Si la mixité est à peu près à parité, cocher les deux cases.

3. **Code forme du terrain**

   R = régulier; I = irrégulier; A = terrain d'angle

4. **Remplir ces deux cases dans tous les cas de programme destiné à la vente.**

   Si l'on a qu'une seule valeur de prix de vente moyen et non une fourchette, mettre le même nombre dans les deux cases

   Pour un programme locatif, barrer d'une croix les cases en question.

5. **Prix et contenance du terrain indiqués à l'acte.**

6. **Codes géographiques** réservés au service de la documentation

Situation générale et Situation particulière: cf. fiche T 1

Section 2. Les outils informatiques

Depuis vingt ans, comme la pratique du métier d'expert-évaluateur a changé!

Aujourd'hui, il n'est pas envisageable qu'un évaluateur n'ait pas une bonne familiarité avec la micro-informatique, passant par la maîtrise d'un *traitement de texte* et d'un *tableur*.

Il s'agit surtout d'utiliser les remarquables capacités de correction, réutilisation de parties de rapport, *amélioration de la fiabilité et de la productivité* par l'utilisation de modèles ou rapports types (comme ceux exposés ci-dessus), simulations grâce aux extraordinaires capacités de calcul des tableurs actuels.

Plus généralement l'expert-évaluateur doit avoir une bonne maîtrise de son ordinateur pour

- rechercher des documents sur les bases de données internes ou externes
- confectionner son rapport (traitement de texte, tableur, insertion de photos,..)
- conserver, classer, archiver ses rapports et documents.

Même s'il est plus facile de se familiariser avec ces outils informatiques lorsqu'on est jeune, des évaluateurs d'un âge plus avancé risquent de passer à côté de nombreuses opportunités s'ils ne savent pas prendre en marche le train de la modernité.

D'autres évolutions sont en cours, riches de potentialités, en particulier une plus grande utilisation du courrier électronique pour transmission des rapports, récupération et exploitation de documents permettant à l'expert-évaluateur de travailler presque en temps réel. Il est également possible de procéder à une certaine automatisation des rapports simples par l'usage de modèles avec (ou sans) menus déroulants.

Quant à l'usage d'internet, son développement paraît incontournable pour se tenir à jour de l'état de la législation et de la réglementation, sur le comportement des marchés et sur les intervenants.

Il y a donc des gains possibles en temps et efficacité même si l'amélioration de la productivité trouve vite des limites dans les activités principalement intellectuelles.

Section 3. Le petit matériel

La panoplie (idéale) de l'évaluateur

- *un double mètre*
- *un décamètre*
- un télémètre à laser
- *une boussole*
- *une lampe électrique*
- un appareil photo numérique
- *un bloc de papier quadrillé*
- *un stylo à bille, un crayon et une gomme*
- *une craie*
- *une paire de bottes*
- *une règle réductrice d'échelles*